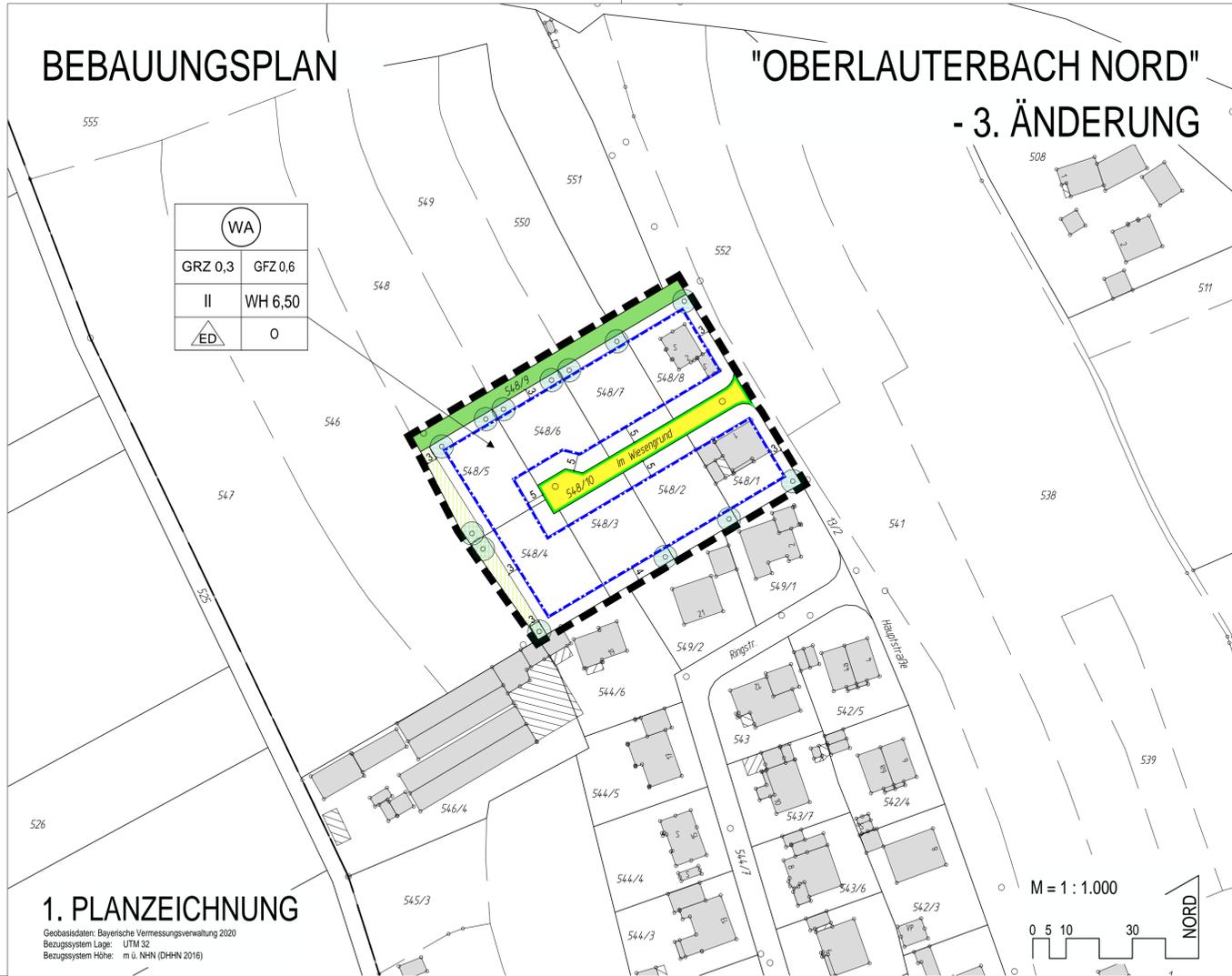


# BEBAUUNGSPLAN

# "OBERLAUTERBACH NORD" - 3. ÄNDERUNG



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
  - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

## Bebauungsplan "Oberlauterbach-Nord" - 3. Änderung

als

## SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberlauterbach-Nord" - 2. Änderung in der Fassung vom 28.07.1997, rechtskräftig seit dem 10.02.1998, zur Gänze.

## 2. FESTSETZUNGEN

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II (zwei)
- 3.2 GRZ 0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
- 3.3 GFZ 0,6 höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,6
- 3.4 WH 6,50 höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,50 m

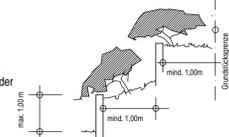
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante OK Rohfußboden RFB im Erdgeschoss EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut. Die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, darf an allen Gebäudeseiten 6,90 m nicht überschreiten.

- 3.5 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über Oberkante der Erschließungsstraße "Im Wiesengrund", gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesseite bis zur Mitte der Fahrbahn, liegen.
- 4 Zahl der Wohneinheiten  
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind als ein Wohngebäude anzusehen, so dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen wird.

- 5 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise
- 5.1 festgesetzte Baugrenze
- 5.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 5.3 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 5.4 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 6 Mindestgrundstücksgrößen  
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgt 600 qm, die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausbebauung beträgt 650 qm (mindestens 325 qm je Doppelhaushälfte).
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Dächer
- 7.1.1 Dachform  
Es werden grundsätzlich nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit mittig liegendem First zugelassen. Für Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen werden auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zugelassen. Die Dachform und Dachneigung der Dächer von Garagen, Carport und Nebengebäuden, wenn nicht mit Flach- oder Pultdach errichtet, ist der des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 7.1.2 Dachneigung  
Grundsätzlich sind für Satteldächer nur Dachneigungen von 20°-26° und für Walmdächer nur Dachneigungen von 18°-22° zulässig. Darüber hinaus werden für Gebäude mit Wandhöhen bis max. 4,10 m auch Satteldächer mit Dachneigungen von 35°-45° zugelassen. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer von Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen wird auf max. 15° begrenzt.
- 7.1.3 Dacheindeckung  
Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau zulässig. Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt werden. Flach- und Pultdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden, sowie von erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen zudem auch mit Trapezblech eingedeckt oder mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) errichtet werden. Als Eindeckung für Dachgauben ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Trapezblech zu verwenden.
- 7.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen  
Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben und nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden. Die Summe der Breite der Dachgauben je Dachseite darf max. 1/2 der Länge des Dachs betragen. Der First von Gauben muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben haben untereinander, sowie zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- 7.2 Gebäude
- 7.2.1 Aneinandergebaute Gebäude  
Aneinandergebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.
- 7.2.2 Außengestaltung von Gebäuden  
Für die Außenwände der Gebäude sind nur glatt verputzte in hellen Farben gestrichene Mauerflächen sowie Holzverkleidungen, natubelassen oder hell lasiert, zulässig. Die Verwendung von Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten, Glasbausteinen und dergleichen ist unzulässig.

- 8 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 8.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist mit einer Treppe von mindestens 5,0 m als uneingetretener Stauraum zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden.
- 8.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.
- 9 Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, sockellos und mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Straßenseitig sind sie als Holzzäune oder Stabgitterzäune mit senkrechter Latung auszubilden, an den übrigen Grenzen werden sie auch als hinterplanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Vollständig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen als Einfriedung sind zulässig, Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.
- 10 Geländeveränderungen und Stützmauern
- 10.1 Geländeveränderungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind entlang der Grenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen Auffüllungen der Baugrundstücke maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig, zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen darf das Gelände darüber hinaus bis maximal auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss aufgefüllt werden.
- 10.2 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist das natürliche Gelände grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten. Darüber hinaus sind gemeinsame Auffüllungen auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zulässig, ihre Höhe darf die unter 10.1 genannten Obergrenzen nicht überschreiten.
- 10.3 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeräusen sind unzulässig. Lichtschrägen für Kellerfenster sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.
- 10.4 Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante muss dabei grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten. Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m zugelassen. Sie müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen. Stützmauern sind mit Sträuchern vorzupflanzen. Für die Anlage von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.



- 11.2 Öffentliches Grün
- 12 Verkehrsflächen
- 12.1 Straßenbegrenzungslinie
- 12.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 13 Wasserversorgung  
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 14 Sonstige Planzeichen  
Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

## 3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
2. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
3. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
4. Mit Schichtwasser und wild abfließendem Wasser ist zu rechnen, daher sind Kellergeräusche und deren Öffnungen wasserdicht auszuführen, Heizbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
5. Das Grundwasser steht relativ oberflächlich an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragen.
6. Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
7. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park- / Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA - Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
8. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
9. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
10. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken (Gehölze unter 2 m Höhe: 2 m Abstand) wird hingewiesen.
11. Artenschutz  
heimische Laubbäume wie Eiche, Linde, Ahorn, Birke, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, usw. sowie Obstbäume in regionaltypischen (bevorzugt "alten") Sorten; heimische Sträucher wie Schneeball, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Hasel, Liguster, Strauchrosen, Schlehe, Vogelkirsche, usw.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 23.09.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 23.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:

Aresing, den .....

Klaus Angermeier  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Aresing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aresing, den .....

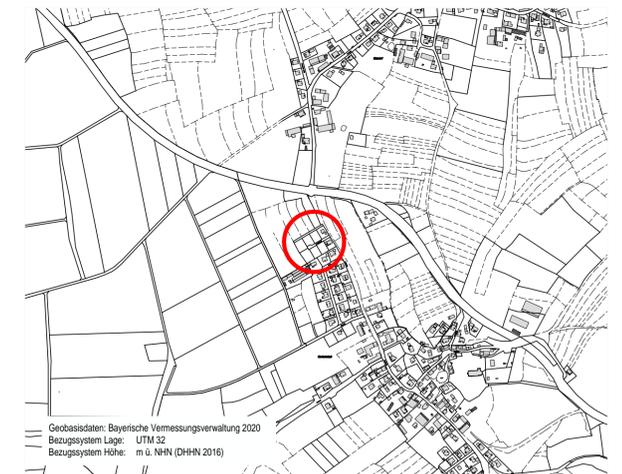
Klaus Angermeier  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE ARESING LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

# BEBAUUNGSPLAN "OBERLAUTERBACH NORD" - 3. ÄNDERUNG

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 27.07.2020  
GEÄNDERT, DEN 12.10.2020

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3031.058