

GEMEINDE ARESING
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP "OBERLAUTERBACH - SÜD"
IN OBERLAUTERBACH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Grünordnung

Planungsbüro Ecker

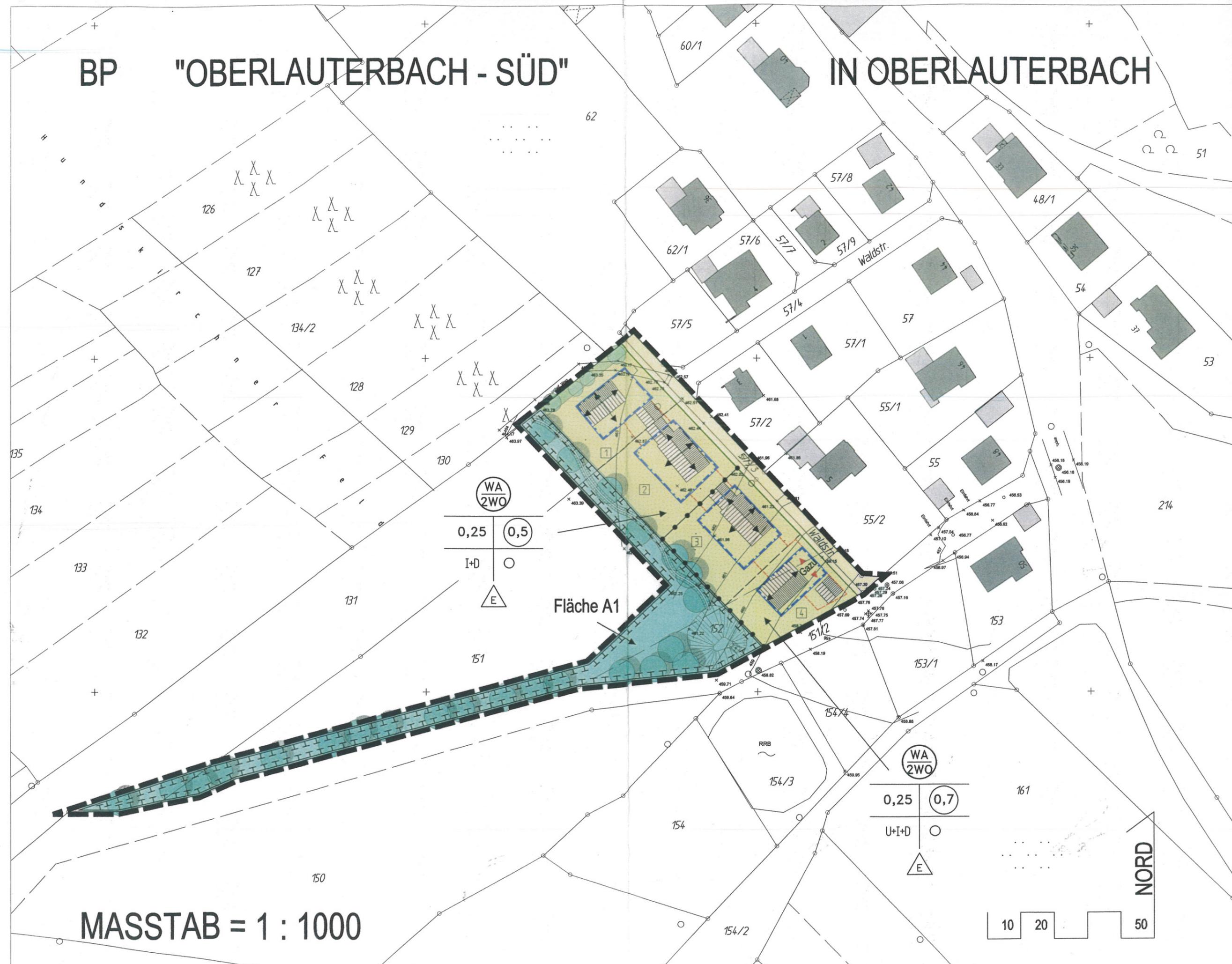
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252 81629
Fax: 08252 4362

PPAFFENHOFEN, DEN 16.02.2009
GEÄNDERT, DEN 16.11.2009
13.09.2010



BP "OBERLAUTERBACH - SÜD"

IN OBERLAUTERBACH



MASSTAB = 1 : 1000

NORD



Die Gemeinde Aresing erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Oberlauterbach - Süd" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen (2WO) zulässig

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der Nutzung

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

z.B. I+D = 1, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

U+I+D = 1, das Untergeschoss (Hanghaus) und das Dachgeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen je ein weiteres Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

0,25 Grundflächenzahl

 Geschoßflächenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise

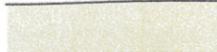
 Baugrenze

 Bauraum für Garagen

 nur Einzelhäuser zulässig

 Firstrichtung / wahlweise

5. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

 private Grünfläche

 private Ortsrandeingrünung die nicht eingezäunt werden darf

 Pflanzgebot zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend Festsetzungen durch Text siehe 7.3, Standort leicht veränderbar

 öffentliche Grünfläche

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Fläche A1

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

57/5 Flurnummer

 Parzellennummer

 vorhandene Gebäude

 Gebäudevorschlag

 Höhenschichtlinie

 vorgeschlagene Garagenzufahrt bei geringem Abstand zum Strassenraum. (kleiner 5 m, s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

1.1 Der Grundriß der Wohngebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Die Traufseite der Gebäude muß mind. 2,0 m länger sein als die Giebelseite.

1.2 Bauliche Anlagen und Nebengebäude mit Ausnahme von Zaunanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. Bauräume zulässig.

1.3 Hauseingänge sind so zu gestalten, daß die OK Rohboden max 0,20m über dem nächstgelegenen Straßenrand, bzw. max. 0,20m über dem angrenzenden nat. Gelände liegt.

1.4 Die zulässige Wandhöhe bei I+D, gemessen an der Außenwand am höchstgelegenen Geländepunkt von OK nat. Gel. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf max. 4,50m betragen. Die zulässige Wandhöhe bei U+I+D, gemessen an der Außenwand am tiefstgelegenen Geländepunkt von OK nat. Gel. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf max. 6,35m betragen.

1.5 Mit der Eingabeplanung ist für Platz Nr. 3 und Platz Nr. 4 ein Höhenschnittplan vorzulegen mit genauer Angabe der einzelnen Höhenkoten sowie Darstellung natürliches Gelände und Straßenniveau.

1.6 Sockel, bzw. Untergeschoße die aus dem Gelände herausragen dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.

2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen, bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Die Aussenfassaden sind nur als naturbelassene Holzfassaden, bzw. als hell gestrichene Wandflächen zulässig.
- 2.2 Bei Holzfassaden sind fingerartig durchdringende Überplattungen nicht zulässig.

3. Dächer

- 3.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First
Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 3.2 Dachneigung : 38° - 45°
- 3.3 Dachdeckung: Naturrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel, bzw. Dachsteine
- 3.4 Dachaufbauten : Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe ihrer Gesamtbreite darf maximal 50v.H der Trauflänge des Gebäudes betragen. Dacheinschnitte (neg. Dachgauben) sind nicht zulässig.

4. Garagen

- 4.1 Grenzgaragen sind rechtwinklig zur Grenze zu errichten.
- 4.2 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profilgleich zu errichten.
- 4.3 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 8,00 m betragen.

5. Zufahrten, Stellplätze

- 5.1 Vor den Garagen ist ein 5,0 m breiter Stauraum vorzusehen, der nicht eingezäunt werden darf.
- 5.2 Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.
(z.Bsp. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrassen, Einkornbetonpflaster - z.Bsp. Aquatop)

6. Geländeveränderungen

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 M2 angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. (s. 7.4)
Am NW-Rand des Wohngebiets ist auf mind. 70 % der Randlänge eine frei wachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. (s. 7.4)
Eine Einfriedung dieser privaten Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.
- 7.2 Nadelgehölzhecken sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 7.3 Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)
Die am SW-Rand des Wohngebiets verlaufende Wiesenmulde, die das Oberflächenwasser aufnimmt, ist naturnah zu gestalten.
Entlang der Mulde sind Bäume II. Ordnung gem. Artenauswahl nach 7.4 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.
Am Nordrand des Hohlweges (Fl.Nr 151/2) ist ein naturnaher Gehölzrand zu entwickeln. Hierzu sind auf 75 % der Länge standortheimische Sträucher sowie Bäume gem. Artenauswahl nach 7.4 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.
Abweichend von den obigen Festsetzungen ist im Bereich, der zum Flurstück Fl.Nr. 152 gehört, eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 4 Obstbäume (Wildobst oder robuste regionaltypische Sorten als Hochstämme) zu pflanzen. Das östlich davon geplante Rückhaltebecken ist naturnah mit flachen Böschungen (Neigung max. 1:3) zu gestalten und anzusäen.
Wo erforderlich, ist eine kräuterreiche, leguminosenfreie Wiesenmischung einzusäen. Zur Aushagerung ist die Wiesenfläche in den ersten 3 Jahren dreimal zu mähen, in der Folgezeit ein- bis zweimal im Jahr. Das Mähgut ist stets aus der Fläche abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. Das Rückhaltebecken ist davon abweichend nach Bedarf zu mähen.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7.4 Artenauswahl
Folgende heimische Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilla cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sandbirke	Juglans regia	Walnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stieleiche	Pyrus pyrastra	Wildbirne

Obstbäume für private Grünflächen

Folgende heimische Straucharten sind zu verwenden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind nur autochthones Pflanzenmaterial bzw. regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

8. Einfriedungen und Stützmauern

8.1 Stützmauern sind zulässig mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 0,50 m, bzw. 1,00 m zueinander. Ihre Ansichtshöhe darf max. 1,00 m betragen.
Zum nordwestlichen (Parzelle 1) und südwestlichen Ortsrand dürfen Stützmauern erst in einem Abstand von 3,0m errichtet werden.

8.2 Als Einfriedung sind ausschließlich transparente Zaunanlagen auf nicht sichtbaren Sockeln mit einer Höhe von max. 1,20m zulässig.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

9.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

9.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

10. Versorgungsleitungen

10.1 Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
3. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
4. Regenerative Energien
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|----|-------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß | am | 16.02.08 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 22.07.08 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung | am | 06.08.08 |
| 4. Billigungsbeschuß | am | 16.11.08 |
| 5. Öffentliche Auslegung | am | 12.07. - 13.08.10 |
| 6. Satzungsbeschuß | am | 13.08.10 |
| 7. Bekanntmachung | am | 22.08.10 |

Aresing, den 22.08.08


.....
Rössler
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am
gefaßten Satzungsbeschuß wird bestätigt.

13.08.10

Aresing, den 21.08.10


.....
Rössler
Erster Bürgermeister

