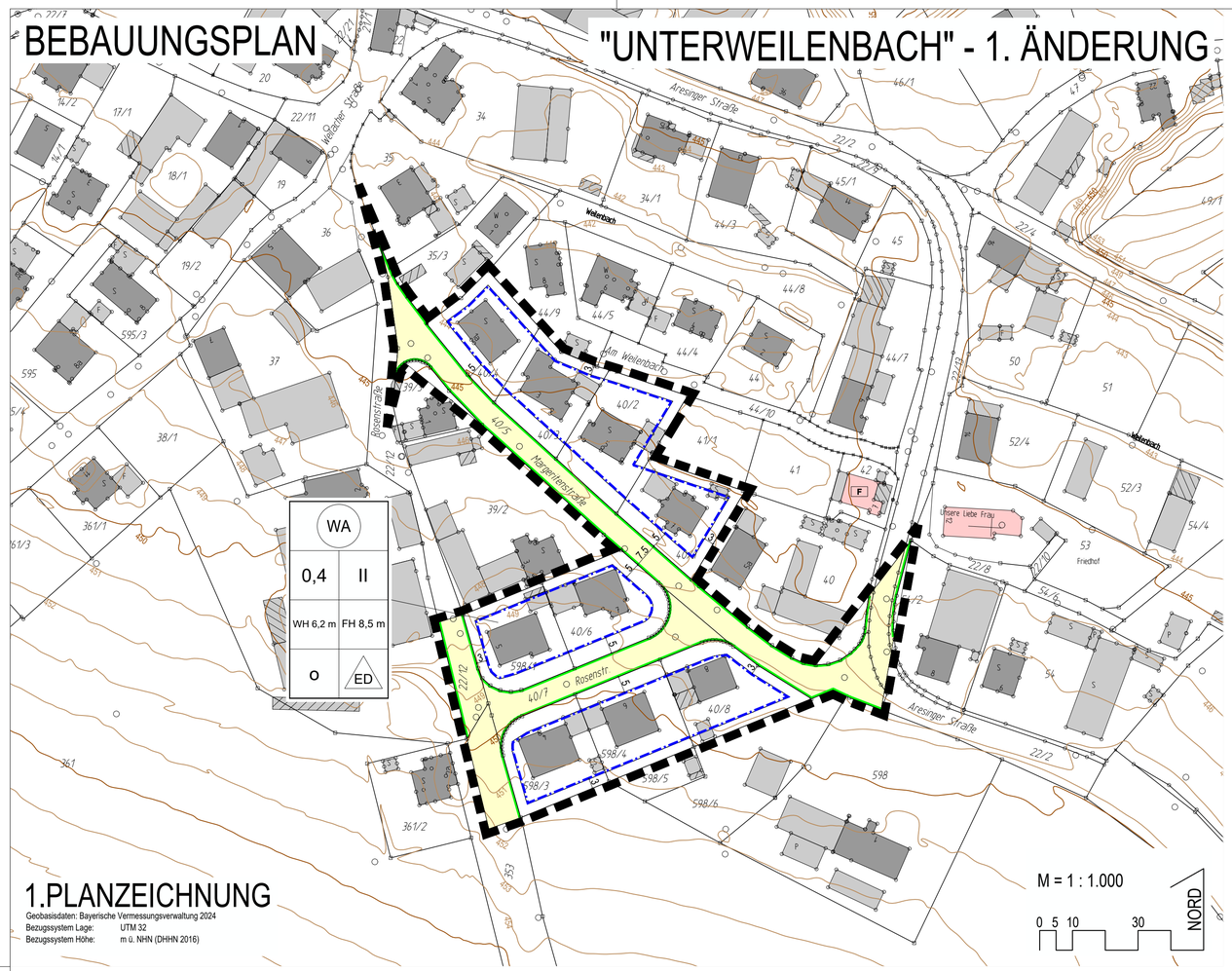
BEBAUUNGSPLAN "UNTERWEILENBACH" - 1. ÄNDERUNG



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

8 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Carports richtet sich nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Diese ist bei der Planung und Ausführung zu beachten.

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 Lattung auszubilden, an den den übrigen Grenzen werden sie auch als hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern oder mit Sichtschutzstreifen oder -matten verkleidete Zäune u.ä. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen als Einfriedung sind zulässig, Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

11. Grünordnung
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum als zu pflanzen festgesetzt.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12 Verkehrsflächen

12.1 Straßenbegrenzungslinie

12.2 Öffentliche Verkehrsfläche

13 Sonstige Planzeichen

5 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

14 Außerkrafttreten
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Unterweilenbach" in der Fassung vom 29.11.1978, genehmigt durch Schreiben des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen vom 11.01.1980 Nr. 30 - Az: 610-3/2, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 01.02.1980, außer Kraft.

4. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Aresing, den .....

.....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 Siegel

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 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 "Unterweilenbach" - 1. Änderung
als
SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z.B. II (zwei)

3.2 GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.3 FH 8,5 m höchstzulässige Firsthöhe, z.B. 8,50 m

Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

3.4 WH 6,2 m höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,20 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.

4 Zahl der Wohneinheiten
Pro volle 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

5 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

5.1 festgesetzte Baugrenze

5.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5.3 o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.4 ED 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 nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit mittig, über die Gebäudelängsseite verlaufendem Frist 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
Für Satteldächer sind nur Dachneigungen von 24°- 44°, für Walmdächer Dachneigungen von 22°- 28° zulässig.
Die zulässige Dachneigung für Pultdächer von Garagen, Carports, Nebengebäuden sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen wird auf max. 15° begrenzt.

7.1.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau zulässig.
Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen sowie Dachgauben dürfen auch mit Glas oder Trapezblech eingedeckt oder mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) errichtet werden.
Flach- und Pultdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden dürfen mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 10 cm) errichtet werden.

7.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln und nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/2 der Länge des Dachs betragen. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachaufbauten haben untereinander, sowie zum Ortgang 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
Aneinandergebaute Gebäude
Aneinandergebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
52/4 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 542/5
bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

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 Kellergeschosse und deren Öffnungen wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

5. Das Grundwasser steht relativ oberflächennah 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 Bodenzonen (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 angrenzender landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, 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 entsprechen Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

11. Artenauswahl Bäume und Sträucher:
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.

GEMEINDE ARESING
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "UNTERWEILENBACH" - 1. ÄNDERUNG

Fassung zur Veröffentlichung im Internet sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 28.07.2025

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.: 3031.073