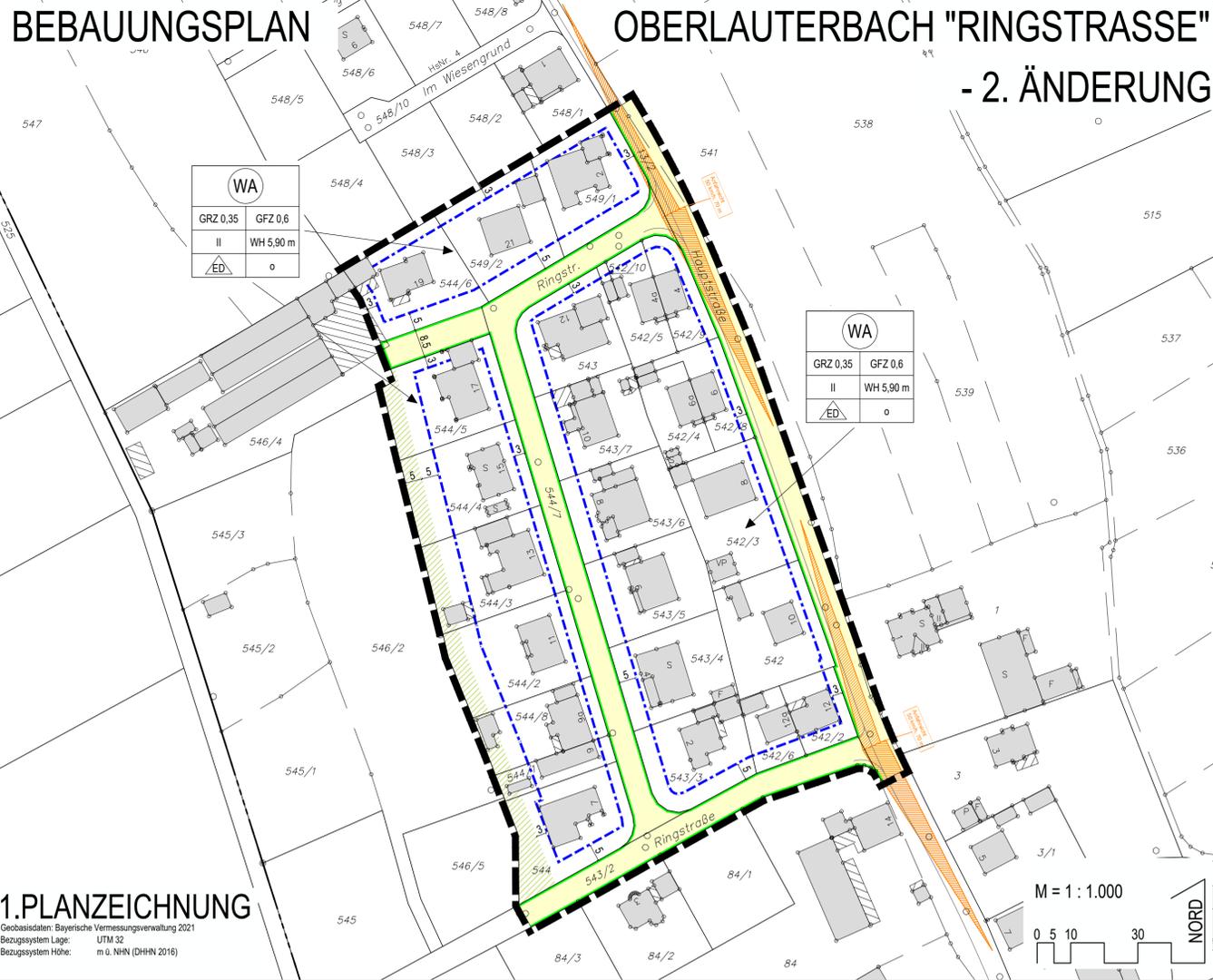


# BEBAUUNGSPLAN

# OBERLAUTERBACH "RINGSTRASSE" - 2. ÄNDERUNG



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 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 "Ringstraße" - 2. Änderung

als **SATZUNG**.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Oberlauterbach "Ringstraße" - 1. Änderung, in der Fassung vom 15.08.1994, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 03.11.1994, zur Gänze.

### 2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

3. Maß der baulichen Nutzung  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II (zwei)

3.1. höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35

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. höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,6

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Erschließungen (z.B. Treppenträume und Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

3.4. höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 5,90 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 6,50 m nicht überschreiten.

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. 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 und Walmdächer nur Dachneigungen von 18°-26° zulässig. Darüber hinaus werden für Gebäude mit Wandhöhen bis max. 4,80 m auch Satteldächer mit Dachneigungen bis zu 38° 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 Substratlage 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, Quer- und Zwerchgiebeln und nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° 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 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachaufbauten 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, naturbelassen 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 innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Einfahrtsseite vor Garagen und Carports ist mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m als uneingefriedeter Stauraum zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden.

8.2. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdrurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

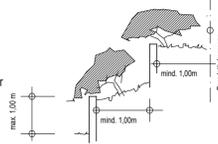
9. Einfriedungen  
 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, sockellos und mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Straßenseitig sind sie als Holzzäune oder Stabgitterzäune mit senkrechter Lattung auszubilden, an den den übrigen Grenzen werden sie auch als hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Vollflächig 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. Geländeänderungen und Stützmauern  
 10.1. Geländeänderungen 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 Hauszügen 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 Streifenmaßes 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 Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

10.4. Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß/ 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 Sträuern vorzupflanzen. Für die Anlage von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.



11. Grünordnung  
 11.1. Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum als zu pflanzen festgesetzt. Mindestqualität Laubbäum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Die unter 11.1.2 festgesetzten zu pflanzenden Bäume können in ihrer Anzahl angerechnet werden.

11.2. zu begründender Grundstücksanteil zur Eingrünung  
 Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit Obst- und/oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuern (mindestens 40% der Fläche im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m, Mindest-Pflanzqualität Strauch: verplanzter Strauch 3-4 Tr., Höhe 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Bereits bestehende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind innerhalb der Flächen nicht zulässig. Bauliche Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser werden zugelassen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

12. Verkehrsflächen

12.1. Straßenbegrenzungslinie

12.2. Öffentliche Verkehrsfläche

13. Wasserwirtschaft  
 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

14. Sonstige Planzeichen

14.1. Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

14.2. freizuhaltende Sichtdreiecke (Anfahrtsicht 50 km/h, 70 m)

Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Einfriedungen, etc.) und Stellplätzen, das Ablagern von Stoffen und Gegenständen sowie Aufschüttungen und Befestigung über eine Höhe von 0,8 m über Niveau der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenebene unzulässig.

15. Außerkräfttreten  
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Oberlauterbach - Ringstraße" - 1. Änderung in der Fassung vom 15.08.1994, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 03.11.1994, außer Kraft.

### 3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen  
 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 542/5  
 bestehende, nicht abgemarkte Flurstücksgrenzen

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, 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 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.

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 Bayerische 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 ABGB 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.

### 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

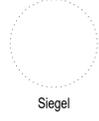
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 15.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.08.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt  
 Aresing, den .....  
 Klaus Angermeier  
 Erster Bürgermeister



6. 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 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.

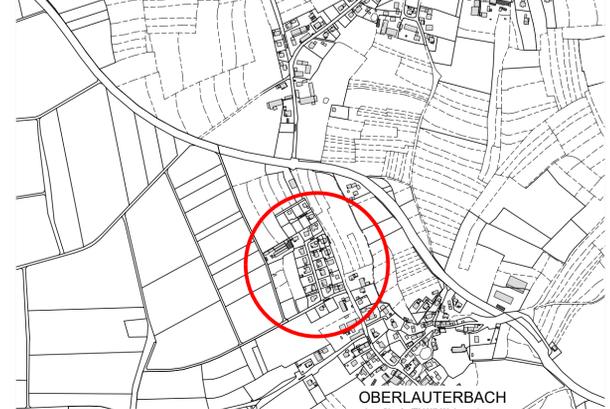
Aresing, den .....  
 Klaus Angermeier  
 Erster Bürgermeister



## GEMEINDE ARESING LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN OBERLAUTERBACH "RINGSTRASSE" - 2. ÄNDERUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 26.04.2022  
 GEÄNDERT, DEN 01.08.2022

### Wipfler PLAN

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