



1. PLANZEICHNUNG

5. Verkehrsflächen

- öffentlichen Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt ausgebaut
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

- zu pflanzender Laubbaum gem. Artenliste (Standort kann um bis zu 5,0 m verschoben werden)
- zu begründende Grundstücksfläche ohne Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und bauliche Anlagen

7. sonstige Planzeichen

- einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- Bauraum für Garagen und Carports
- festgesetzter Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück in m üNN, z.B. 444,30
- Maßzahl in m, z.B. 3,0 m

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 44/4
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- Parzellennummer, z.B. 3
- Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)
- Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes
- eingemessener Höhenpunkt des vorhandenen Urgeländes mit Angabe der Höhe in m üNN, z.B. 444,13 m üNN

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Geltungsbereich
Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereich ersetzt der vorliegende Bebauungsplan mit seinen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans "Am Feuerwehrhaus" in Unterweilenbach in der Fassung vom 12.02.2001, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 14.08.2001 zur Gänze.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,45 überschritten werden.
 - Als zulässige Wandhöhen (WH) werden folgende Werte in m festgesetzt:
WH > 4,50 m bis max. 6,30 m bei Dachneigung 18° - 22°
WH bis max. 4,50 m bei Dachneigung 35° - 42°
Die zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im tiefstgelegenen Vollgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.
 - Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im tiefstgelegenen Vollgeschoss darf maximal auf Höhe des auf dem Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.
Die Höhe OK RFB im tiefstgelegenen Vollgeschoss ist in den Bauantragsunterlagen in m üNN anzugeben.
 - Die Firsthöhe darf max. 9,50 m über OK RFB im tiefstgelegenen Vollgeschoss liegen.
- Baugrenzen
 - Allseitig verglaste, erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,00 m überschreiten, wenn sie zur Grundstücksgrenze mind 3,00 m Abstand einhalten. Außentreppe sind generell außerhalb der Bauräume zulässig, sofern sie mindestens 3,00 m Abstand zu benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten. Innerhalb der zu begründenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig.
Dachüberstände und Eingangsüberdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 0,50 m überschreiten.
 - Die erforderlichen Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Bei den Bauparzellen 1-4 sind die unter Festsetzung 6.3 definierten Grenzgaragen (mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,0 m an der Grundstücksgrenze und einer max. Länge von 7,0 m an der Grundstücksgrenze) ohne eigene Abstandsflächen zulässig
 - Dächer
 - Für Hauptgebäude und Garagen werden als Dachform symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben naturrot oder ziegelrot zugelassen. Für Carports, Nebengebäude, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Eingangsüberdachungen sind auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal einer der des Daches des Hauptgebäudes entsprechenden Dachneigung in den Eindeckungen Glas oder Trapezblech (in den Farben naturrot oder ziegelrot) oder mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
 - Dachneigungen sind wie folgt zugelassen:
Dachneigung 35° - 42° bei WH bis max. 4,50 m
Dachneigung 18° - 22° bei WH > 4,50 m bis max. 6,30 m
Für Garagen sind Dachneigungen von 18°-22° und 35°-42° zulässig.
 - Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe ihrer Gesamtbreite je Dachseite darf max. ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes betragen. Dachaufbauten sind in ihrer Dachform dem Hauptdach anzupassen, alternativ sind Gauben auch als Schleppegauben mit flacher geneigten Pultdächern zulässig.
Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Zum Hauptfirst des Gebäudes müssen sie mit ihrem First, bzw. ihrer Oberkante einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach ausgeführt werden; aufgeständerte Anlagen in abweichenden Neigungswinkeln sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Dachüberstände sind giebelseitig mit max. 0,50 m, traufseitig einschließlich Dachrinne mit max. 0,75 m zulässig.
- Baugestaltung
 - Außenwände von Gebäuden sind verputzt, gestrichen oder holzverschalt auszuführen. Unruhige Putzstrukturen, grelle Farbenstriche und schwarze Holzstriche sind unzulässig.
 - An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Gebäude sind mit gleicher Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung auszuführen.
 - Der Grundriss von Gebäuden einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu entwickeln. Die Giebelseite von Hauptgebäuden ist mindestens 1,00 m schmaler als die Traufseite auszubilden.
 - Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze
 - Sind auf den Baugrundstücken Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, so sind diese nur innerhalb der Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sind auf den Baugrundstücken keine Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, so sind sie auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und offenen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Innerhalb der festgesetzten zu begründenden Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig.
 - Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Der Stauraum darf zur Verkehrsfläche hin nicht, bzw. nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingezäunt werden.
Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen generell einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - Die traufseitige Wandhöhe von Garagen wird auf maximal 3,00 m, gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage, festgesetzt. Die sich dadurch teilweise ergebende Wandhöhe der Garage darf max. 4,50 m über Gelände liegen.
Bei den Bauparzellen 1-4 sind Grenzgaragen nur mit einer max. Länge von 7,0 m an der Grundstücksgrenze mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,0 m zulässig.
 - Einfriedungen
 - Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben, ohne sichtbaren Sockel mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Als Einfriedungen zwischen den Parzellen sind zudem hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m und ohne sichtbaren Sockel zulässig.
Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, mit Mauern oder mit Formschlitthecken sind unzulässig.
In den rückwärtigen Bereichen der Bauparzellen 1-4 sind Einfriedungen nur entlang der Gebäudefluchten zulässig. Innerhalb der zu begründenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig.
 - Geländeveränderungen
 - Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken nur bis zur Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im tiefstgelegenen Vollgeschoss zulässig. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Auffüllungen sind zulässig, bei den Bauparzellen 1 - 4 jedoch nur zwischen den straßenraumzugewandten Gebäudeseiten und den öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. generell zu Herstellung von Garagen und Stellplätzen.
Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Breite) auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,00 m, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 m untereinander, zu benachbarten Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen einzuhalten.
Für die Anlage ordnungsgemäßer Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden. Innerhalb der zu begründenden Grundstücksflächen der Bauparzellen 1 - 4 sind Geländeauffüllungen und Stützmauern unzulässig.
Stützmauern sind mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste vorzupflanzen.
 - Grünordnung
 - Die nicht überbaubaren sowie die zu begründenden Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
- Für Pflanzungen sind folgenden heimische Pflanzen zu verwenden:

Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus rubor	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Betula pendula	Sandbirke
Sorbus intermedia	schwed. Mehrbeere		

auf privaten Grundstücken sind zudem folgende Arten zulässig (Mindestpflanzqualität siehe oben):			
Malus in Art und Sorte (Zierapfel)	Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus in Art und Sorte (Zierkirsche)	Sorbus aucupara	Eberesche	
Ceanothus in Art und Sorte (Dorn)	Prunus avium	Vogelkirsche	
Pyrus in Art und Sorte (Wildbirne)		sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Crateag. monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rhamus frangula	Faulbaum
Rosa cania	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		
- Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Stützmauern, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig (Schotterrasen, breittüftiges Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, etc.) zu gestalten.
- Wasserwirtschaft
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Alle Bauvorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Die passive wie aktive Nutzung der Solarenergie sowie die Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen ausdrücklich den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.
- Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen
- Müllbehälter sind am Abfuhrtag im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "Am Weilenbach" in die Aresinger Straße bereitzustellen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2017 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 10.02.2017 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 10.02.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2017 als Satzung beschlossen.

Aresing, den

.....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

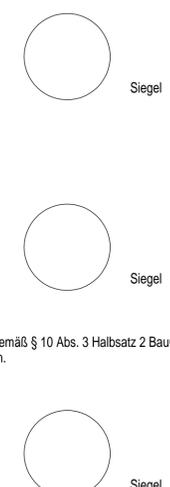
Aresing, den

.....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Aresing, den

.....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister



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 "Am Feuerwehrhaus" in Unterweilenbach - 1. Änderung

als Satzung

Bestandteile der Satzung:

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO pro Baugrundstück ist max. eine Wohneinheit (1 WE) zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

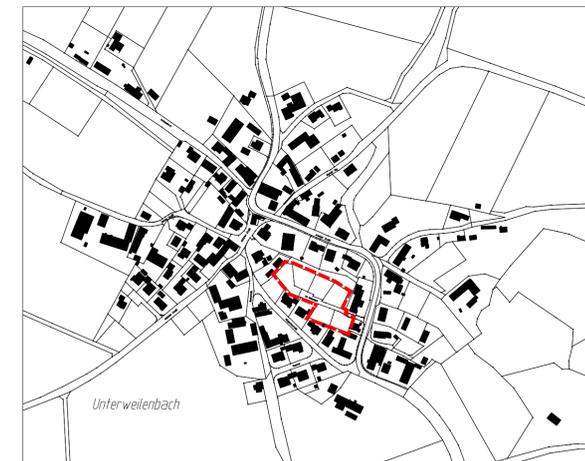
GRZ 0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei (II)

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze
O offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046 220
Fax: 08441 5046 250
EMail: info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 10.10.2016
DEN 09.01.2017
DEN 20.02.2017