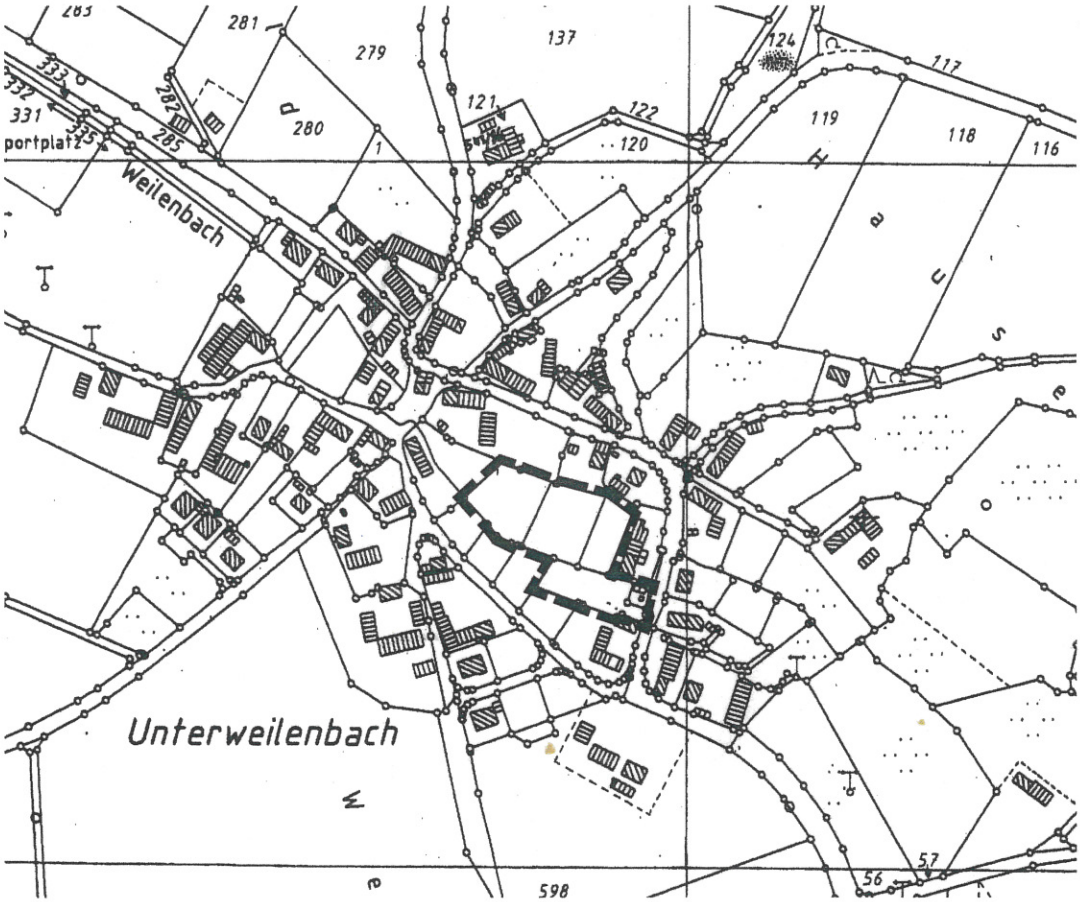
GEMEINDE ARESING, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP "AM FEUERWEHRHAUS" IN UNTERWEILENBACH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR: 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/84011-84013
FAX.: 08441/81341

PFAFFENHOFEN, DEN 24.07.2000
GEÄNDERT; DEN 12.02.2001

AUSGEFERTIGT:

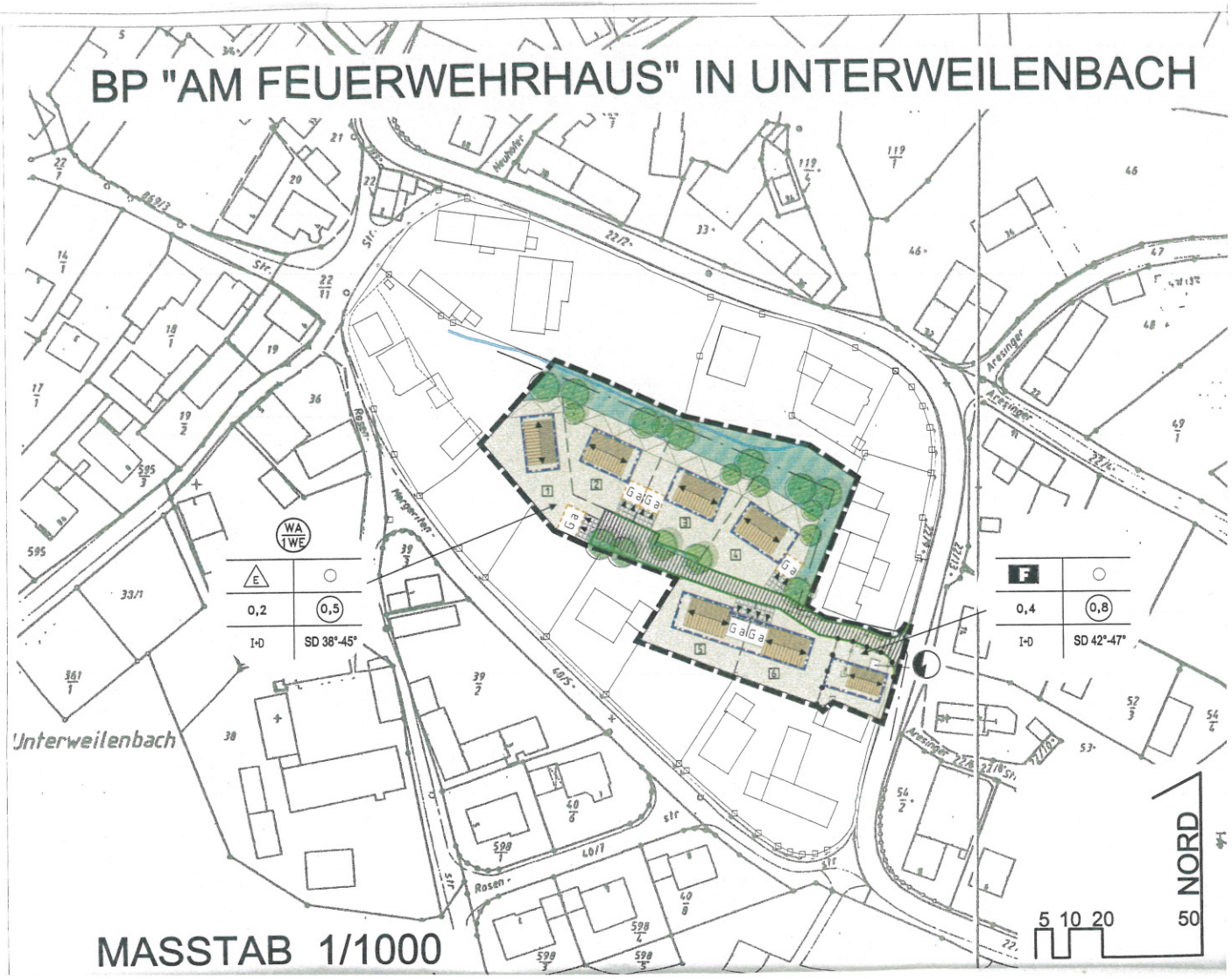
GEMEINDE ARESING

DEN, 14.08.2001

1. BÜRGERMEISTER
Rössler
(1. Bürgermeister)

arbeitet mit:
ILEIT.CAD

BP "AM FEUERWEHRHAUS" IN UNTERWEILENBACH



Die Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Am Feuerwehrhaus" in Unterweilenbach

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

I. Bebauungsplanzeichnung
II. Festsetzungen durch Planzeichen und Text
III. Begründung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
pro Grundstück ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

Feuerwehrhaus

3. Maß der Nutzung

zB. 0,2 — Grundflächenzahl

zB.

Geschoßflächenzahl

I+D

Zahl der Vollgeschoße
2 Vollgeschoße als Höchstmaß, wobei das 2.Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

arbeitet mit:
ILEIT CAD

4. Bauweise, Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

offene Bauweise

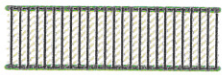
Baugrenze

Bauraum für Garagen und Stellplätze, Zufahrtsbereich

nur Einzelhäuser zulässig

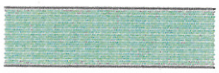
Firstrichtung

5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, verkehrsberuhigt ausgebaut

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche, von den Anliegern zu nutzen und zu pflegen

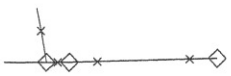
private Grünfläche

private Grünfläche, bauliche Anlagen und Zäune sind hier nicht zulässig.

Pflanzgebot
Zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend Festsetzungen durch Text siehe 7.1 und 7.3, Standort in der Lage veränderbar

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurnummer

Parzellennummer

zu entfallende Gebäude

Gebäudevorschlag

bestehender Kanal

Trafostation

bestehender Graben

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

1.1 Für die Parzellen 1-6 gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6, Abs. 4 und 5 BayBO).

1.2 Für das geplante Feuerwehrhaus ist ein Abweichen von den Abstandsflächen (gem. §7 BayBO) zulässig.
Für das Gebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein Grenzausbau für das Untergeschoß in der gesamten Gebäudebreite (max. 8,50 m) festgesetzt.
Der Hauptbaukörper (EG+DG) ist im Abstand von 3,0 m von dieser Grundstücksgrenze zu errichten.

2. Bauweise

2.1 Der Grundriss der Gebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung (Giebelseite mind. 2,0 m schmäler als die Traufseite) zu planen.

2.2 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Rohdecke, darf Hangseitig max. 25 cm betragen.

2.3 Der Kniestock von OK Rohdecke bis UK Sparren darf max. 50 cm, senkrecht an der Außenwand gemessen, betragen.

2.4 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

3. Gestaltung

3.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.

3.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen, und in der gleichen Bauflucht zu errichten.

4. Dächer

4.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrisch, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt. Für das vorspringende Untergeschoß des Feuerwehrhauses ist ein Pultdach zulässig.

4.2 Die zulässige Dachneigung wird für die Parzellen 1-6 mit 38°-45°, für das Feuerwehrhaus mit 42°-47° festgesetzt.

4.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betonziegeln zu decken.

4.4 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen.
Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen.
Zulässig sind nur Zwerchgiebel sowie Schlepp- oder Sattelgauben (Gauben mit einer Einzelbreite von maximal 1,50 m; zulässige Höhe ist max. die Hälfte der Höhe des Hauptdaches).
Zwerchgiebel dürfen max. 1/3 Dachlänge betragen.
Zwerchgiebel und Gauben müssen vom Ortgang mind. 2,0 m Abstand einhalten, der First des Zwerchgiebels muß mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben.
Für Solaranlagen gelten die gleichen Anforderungen wie für Dachgauben.
Die gleichzeitige Verwendung von Dachgauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

4.5 Dachüberstände sind giebelseitig mit max. 50 cm, traufseitig einschließlich Dachrinne mit max. 75 cm zulässig.

5. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

5.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster aus Einkornbeton - z.B. "Aquatop").

6. Einfriedungen

6.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.

6.2 Als Zäune zwischen den Parzellen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
An den rückwärtigen Grenzen der Parzellen 1-4 sind Einzäunungen nur entlang der Hausfluchten zulässig (siehe Festsetzungen durch Planzeichen Pkt. 6 "private Grünflächen").

6.3 Stützmauern sind nicht zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 7.3).

Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

In den Privatgrundstücken sind zusätzlich zu der unter 7.3 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen :

Malus in Art und Sorte	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche	Sorbus aucupara	Eberesche
Crataegus in Art und Sorte	Dorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne		

arbeitet mit:
LEIT.CAD

7.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.
Die Pflege sowie die Nutzung dieser Fläche erfolgt durch die angrenzenden Anlieger.

7.3 Artenauswahl
Folgende heimischen Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Crataeg. monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		

8. Geländeveränderungen

8.1 Wesentliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nich zulässig.

9. Versorgungsleitungen

9.1 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 IAW 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 gestellt. Die betroffenen Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

3. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

5. Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag im Einmündungsbereich der Wohnstraße bereitzustellen.

Ausfertigung ..... ~~Änderung~~
d. Bebauungsplanes
genehmigt mit S v. 06.08.2001
Az. 24-~~30~~-610-3/2
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
I. A.

Rick,
Regierungsrat