

# Bebauungsplan "Areal Raiffeisenbank Aresing"

## Präambel

Die Gemeinde Aresing beschließt aufgrund

- 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan „Areal Raiffeisenbank Aresing“  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:  
Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom 06.02.2023  
(Landschaftsarchitektur Ecker, Karl Ecker)

- Anlagen:
- Baugrunduntersuchungen vom 13.08.2021 und 01.07.2022 (Geotechnisches Büro Klaus Deller)
  - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.08.2022 (Natur Perspektiven GmbH, Dominik Meier)

## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

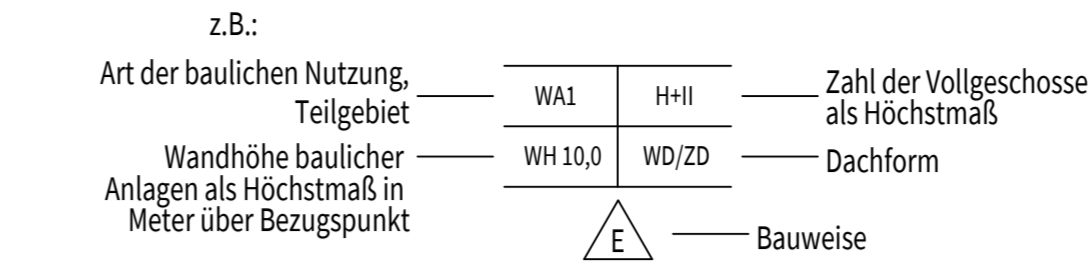
### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2 **MU** Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. GR 210 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2.2.1 H+II+T zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss und zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt vier Vollgeschosse)
  - 2.2.2 H+II zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
  - 2.2.3 H+II+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Hanggeschoss und zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt vier Vollgeschosse)
- 2.3 z.B. WH 7,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 z.B. 431,75 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.5 Dachform
  - 2.5.1 WD Walmdach
  - 2.5.2 ZD Zeltdach
  - 2.5.3 SD Satteldach

### 2.6 Nutzungsschablone:



### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.2 nur Hausgruppen zulässig
- 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4 Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Ein-/Ausfahrt

### 5. Grünordnung, Pflanzgebot

- 5.1 Spielplatz
- 5.2 Ortsrandeigrünung
- 5.3 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, gemäß Festsetzungen durch Text D.7.5, Pflanzenlisten 1a und 1b
- 5.4 Freiwachsende Hecke (schematische Darstellung): Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten gemäß Festsetzungen durch Text D.7.5, Pflanzenliste 2

### 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen
- 6.3 Fläche für Nebenanlagen und unterirdische Anlagen (z. B. Tiefgarage, Lager, etc.)
- 6.4 Bereitstellungsfläche Mülltonnen

## C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. z.B. Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 3. z.B. Flurstücksnummer
- 4. Gebäudevorschlag
- 5. bestehendes Gebäude
- 6. bestehende Gebäude zum Abbruch

## F.) Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Aresing hat in der Sitzung vom 27.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a i.V.m. § 13b BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ 2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.10.2022 bis 02.12.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_ 2022 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2022 bis 02.12.2022 beteiligt.
- Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Aresing, \_\_\_\_\_  
(Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister)

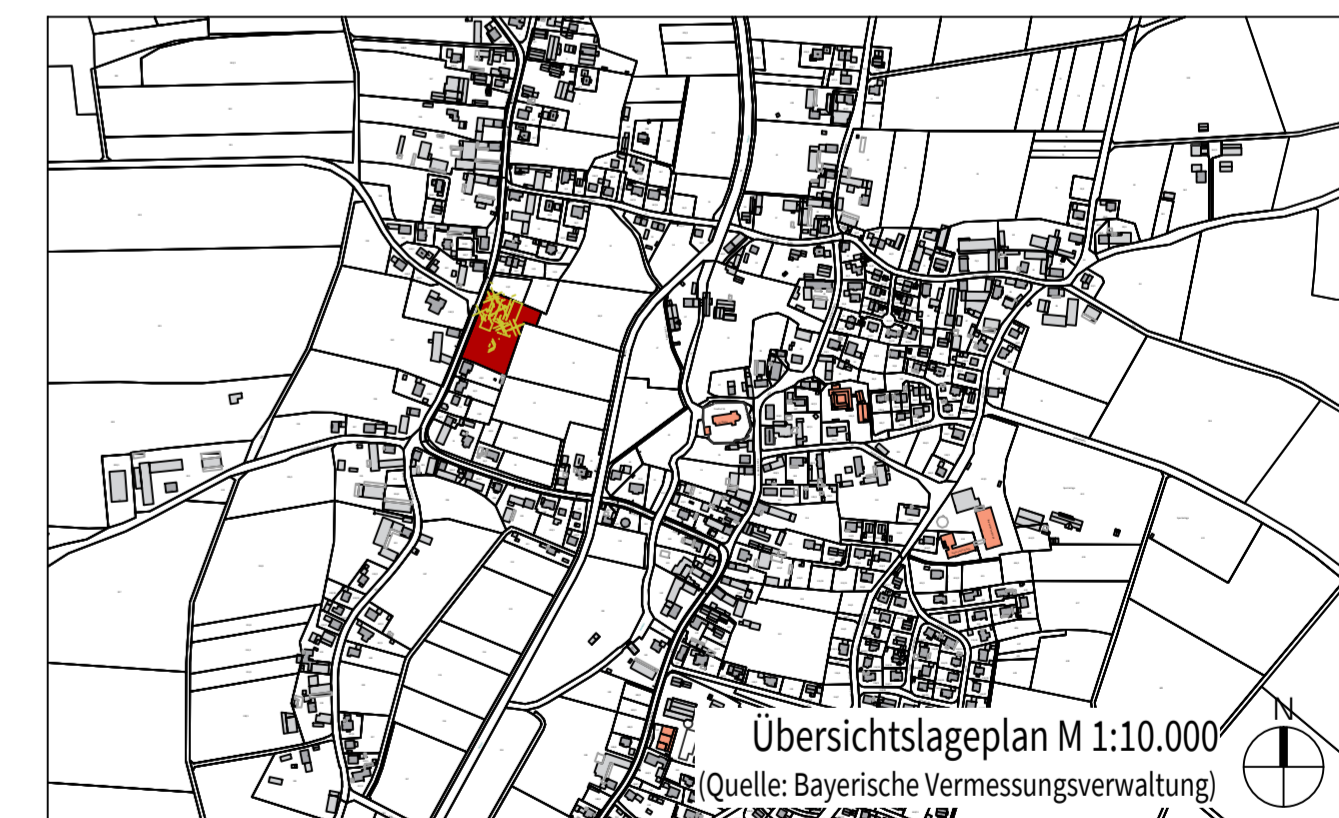
- Der Satzungsbeschluss vom 06.02.2023 wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aresing, \_\_\_\_\_  
(Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister)



A.) Planzeichnung, M 1:1.000  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## Gemeinde Aresing Bebauungsplan "Areal Raiffeisenbank Aresing"



DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 06.02.2023

BEBAUUNGSPLAN  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN  
KARL ECKER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
LENBACHPLATZ 16  
86529 SCHROBENHAUSEN

Wolfgang Eichenseher  
Mitglied 33783  
BaykaBau

Karl Ecker  
Mitglied 151971  
Landschaftsarchitekt