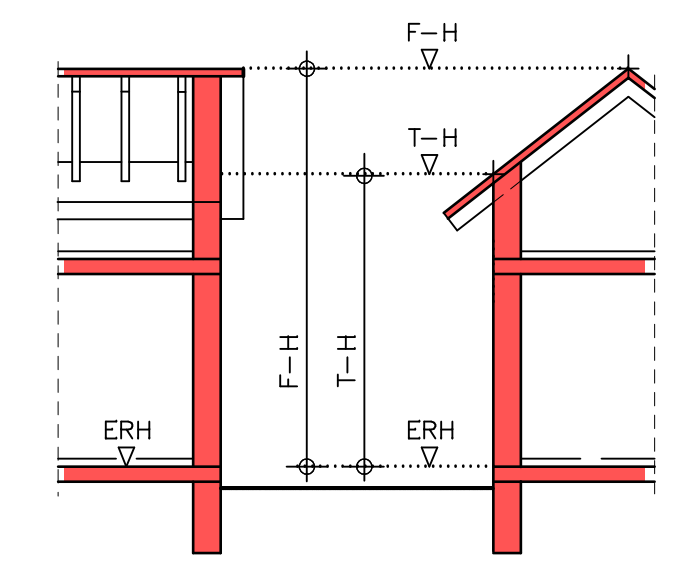




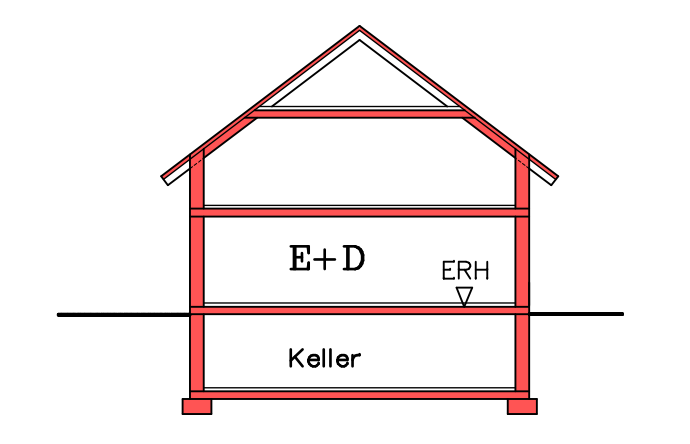
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

REGEL - QUERSCHNITTE / GEBÄUDE

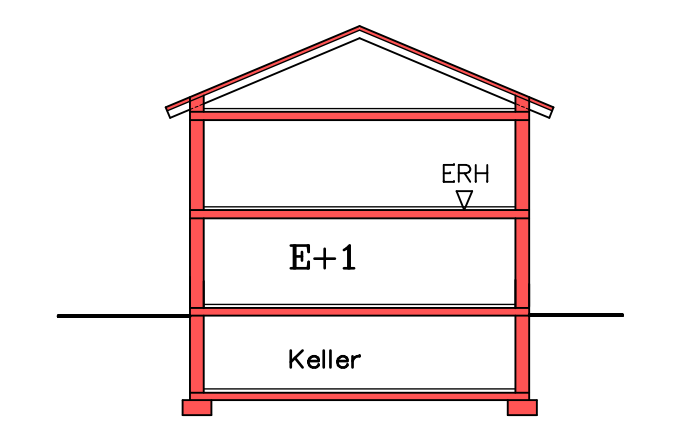


GEMESSEN AB BEZUGSPUNKT "ERH"
 Maß F-H max. First-Höhe / ERH
 Maß T-H max. Traufwand-Höhe / ERH
 Maximale First- bzw. Traufwand-Höhe bezüglich des Bezugspunktes "ERH" nach den Festsetzungen durch Text.

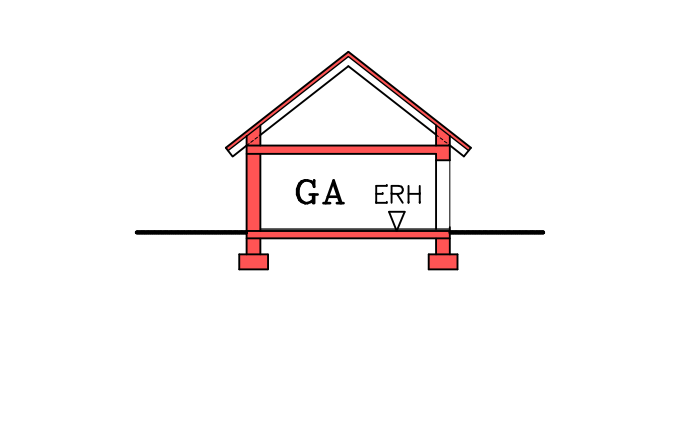
GEMESSEN AB BEZUGSPUNKT "STRASSE"
 Maß ERH max. EG-Roh-Höhe / Straße
 Maximale Höhenlage des Gebäudes bezüglich des Bezugspunktes "Straße" nach den Festsetzungen durch Text.



REGEL-QUERSCHNITT "G1"
 Maß F-H max. 8,30 m / ERH
 Maß T-H max. 4,50 m / ERH
 Maß ERH max. 0,25 m / Straße



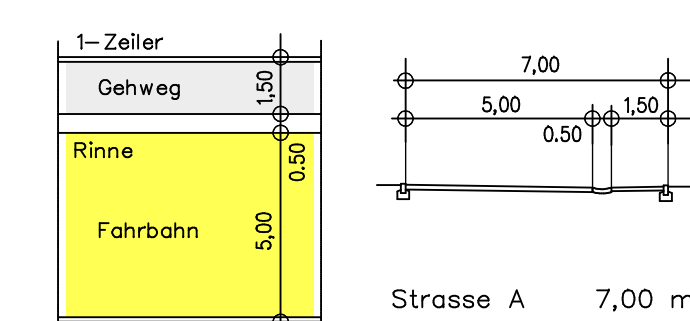
REGEL-QUERSCHNITT "G2"
 Maß F-H max. 8,30 m / ERH
 Maß T-H max. 6,20 m / ERH
 Maß ERH max. 0,25 m / Straße



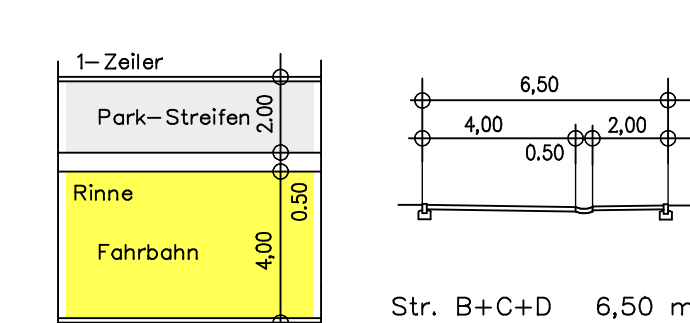
REGEL-QUERSCHNITT "G3"
 Maß F-H max. 5,50 m / ERH
 Maß T-H max. 2,80 m / ERH
 Maß ERH max. 0,20 m / Straße

REGEL - QUERSCHNITTE / STRASSEN

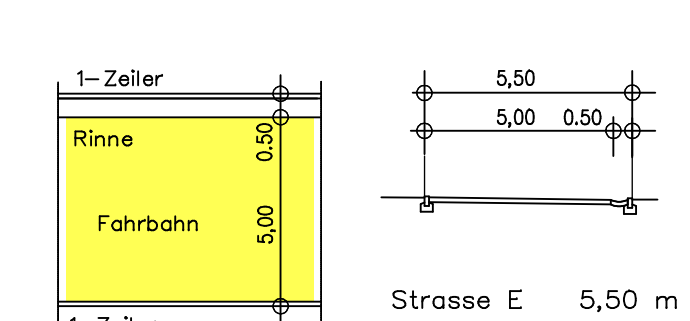
VORSCHLAG ZUR AUSFÜHRUNG



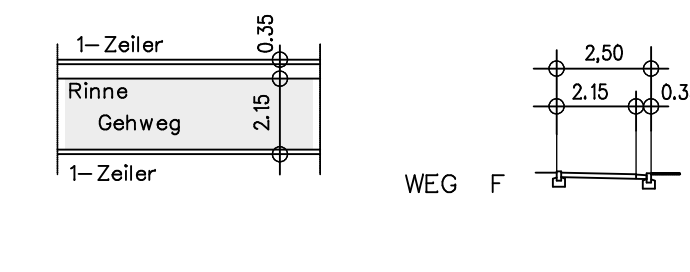
REGEL-QUERSCHNITT "S1"
 Ränder Granit / 1-Zeller
 Gehweg Beton-Pflaster
 Rinne Granit / 3-Zeller
 Fahrbahn Bitu-Decke



REGEL-QUERSCHNITT "S2"
 Ränder Granit / 1-Zeller
 P-Strreifen Beton-Pflaster
 Rinne Granit / 3-Zeller
 Fahrbahn Bitu-Decke



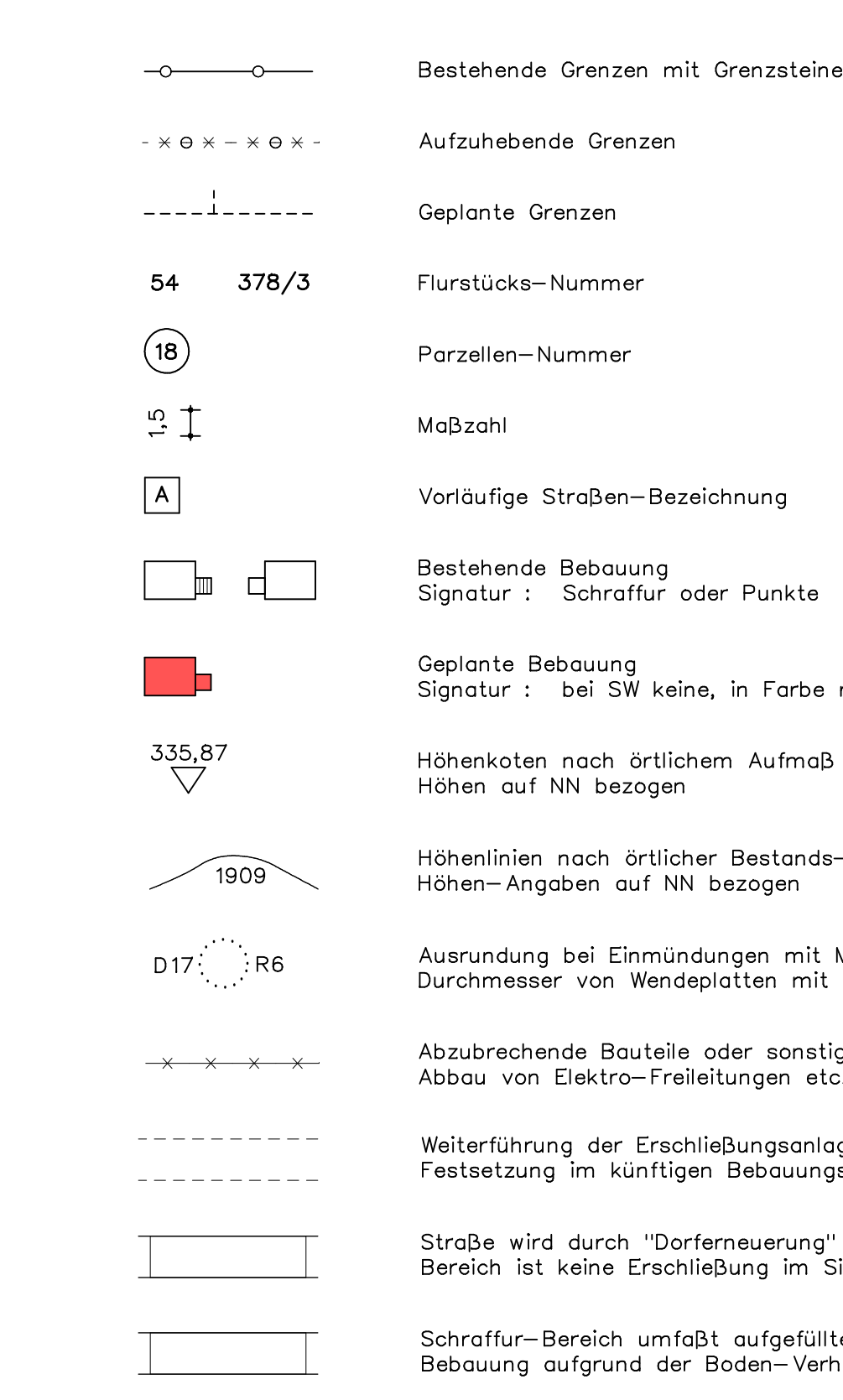
REGEL-QUERSCHNITT "S3"
 Ränder Granit / 1-Zeller
 Rinne Granit / 2-Zeller
 Fahrbahn Bitu-Decke



REGEL-QUERSCHNITT "S4"
 Ränder Granit / 1-Zeller
 Rinne Granit / 2-Zeller
 Gehweg Beton-Pflaster

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

HINWEISE DURCH ZEICHEN



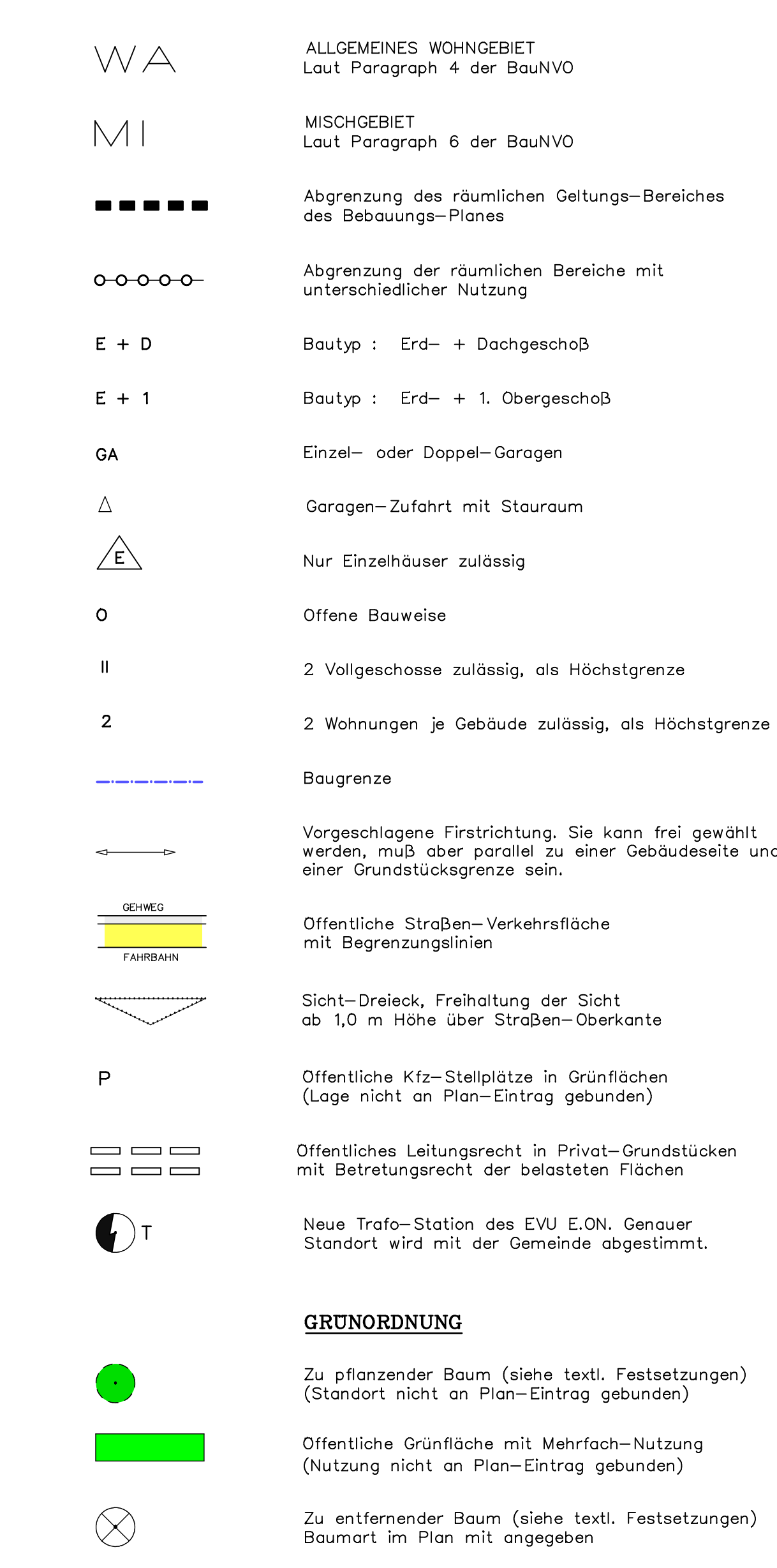
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
2	Anzahl der Wohnungen je Gebäude
0	Offene Bauweise
△	Nur Einzelhäuser zulässig
II	2 Vollgeschosse, als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl

HINWEISE DURCH TEXT

- GRUNDWASSER**
 Bedingt durch die Geländeneigung und der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennahes Schichtenwasser auftreten. Beim Bau von Kellergeschossen sollen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vermässungen getroffen werden. Wegen der Hanglage der Planungsflächen kann bei Starkregen oder Schneeschmelze Niederschlagswasser breitflächig bzw. in Geländemulden abfließen und die Grundstücke betriebsfähig. Es wird empfohlen, die Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerflächentische, Eingänge etc.) die Unterteile mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zu legen.
- ARBEITEN IM BEREICH VON ERDKABELN**
 Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (jeweils 1,00 m an beiden Seiten der Leitung-Trasse) ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten und dessen Zustimmung zur Durchführung einzuholen. Die sonstigen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden beachtet und sind bei der Durchführung der Maßnahmen von Verantwortlichen einzuhalten.
- LANDWIRTSCHAFT**
 Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Immissionen (wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen), die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.
- PLAN-DARSTELLUNGEN**
 Die Darstellung des Bebauungs-Planes kann nach Bedarf in 2 Maßstäben erfolgen. Der Gesamt-Überblick wird im Maßstab 1:1000 gezeichnet, Ausschnitte im Maßstab 1:500 dargestellt. Beide Darstellungen sind beschriftet und Neuplanung identisch.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ALLGEMEINE ANGABEN**
 Die "Festsetzungen durch Text" sind im beiliegenden Schriftsatz aufgeführt. Außerdem ist im Schriftsatz noch die "Begründung" zum Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich können diesem Schriftsatz, je nach Bedarf, weitere Unterlagen zur Verdeutlichung der Darstellung oder für weitergehende Erläuterungen beiliegend sein. Der Umfang des Schriftsatzes wird auf dem Titelblatt des Schriftsatzes aufgeführt.
- BODENFUNDE**
 Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLD) vermutet im Bereich dieses Bebauungsplanes umfangreiche Boden-Denkmal, deren Erhalt nach Meinung des BLD grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung hat. Laut Artikel 8 des Denkmalschutz-Gesetzes besteht für Bodenfunde ein Verbot und die Meldepflicht an die zuständige Behörde (BLD und Landratsamt). Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD durchzuführen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-Beschluss wurde ortsüblich am 21.11.2003 bekannt gegeben.	
Die Bürgerbeteiligung gem. Paragraph 3, Abs. 1 BauGB mit öffentl. Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2003 hat vom 21.11.2003 bis 05.12.2003 stattgefunden.	Aufhausen 05.11.2003 Jürgovsky, 1. Bürgermeister
Beschluß der Gemeinde über Billigung und Auslegung des Bebauungs-Planes vom 04.05.2004 am 04.05.2004.	Aufhausen 05.05.2004 Jürgovsky, 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2004 wurde mit Begründung gemäß Paragraph 3, Abs. 2 BauGB vom 29.06.2004 bis 29.07.2004 öffentlich ausgelegt.	Aufhausen 30.07.2004 Jürgovsky, 1. Bürgermeister
Die Fachstellen-Beteiligung gemäß Paragraph 4, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.05.2004 hat vom 29.06.2004 bis 29.07.2004 stattgefunden.	Aufhausen 30.07.2004 Jürgovsky, 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2004 wurde mit Begründung gemäß Paragraph 3, Abs. 3 BauGB vom 03.11.2004 bis 17.11.2004 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die erneute Fachstellen-Beteiligung gemäß Paragraph 4, Abs. 4 BauGB statt.	Aufhausen 18.12.2004 Jürgovsky, 1. Bürgermeister
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates am 07.12.2004 den Bebauungsplan vom 07.12.04 gemäß Paragraph 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Sitzung wurde am 14.03.2004 ausgefertigt.	Aufhausen 15.03.2005 Jürgovsky, 1. Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde am 18.03.2005 durch An- an den Amtstafeln bekannt gemacht.	Aufhausen 21.03.2005 Jürgovsky, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM GRUNDORDNUNGSPLAN

"PETZKOFEN WEST-1"
 ORTSTEIL PETZKOFEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DEN GELTUNGS-BEREICH "PETZKOFEN WEST-1"

GEMEINDE AUFHAUSEN
 VG SUNCHING / KREIS REGENSBURG

GEMEINDE AUFHAUSEN

ARCHITEKT	04	L- ARCHITEKT
	11	

FASSUNG VOM 13.01.2004	FASSUNG VOM 04.05.2004	FASSUNG VOM 05.10.2004
FASSUNG VOM 07.12.2004	GEANDERT AM	

B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan

" PETZKOFEN WEST - 1 "

Bebauungsplan "PETZKOFEN WEST-1" der Gemeinde Aufhausen vom 04. Nov. 2003, in der Fassung vom 07.12.2004.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Planwerk (ein Plan) und diesem Schriftsatz mit verschiedenen Inhalten. Planwerk und Schriftsatz bilden gemeinsam den Bebauungsplan und sind nur zusammen gültig.

SCHRIFTSATZ

- | | | | |
|----|---|--------|--------|
| A) | Festsetzungen durch Text | Seiten | 2 – 7 |
| B) | Begründung zum Bebauungsplan | Seiten | 8 – 17 |
| C) | Übersichts-Lageplan 1:5000 | | |
| D) | Geländeaufnahme 1:500 mit Schürfgruben sowie Schnitten 1:50 | | |
| E) | Straßenplanung für Einmündung Planstraße "A" in Kreisstraße R 9 | | |

PLANWERK

- a) Aufstellungs-Verfahren
- b) Lageplan 1:1000 / Neuplanung
- c) Festsetzungen durch Zeichen
- d) Hinweise durch Zeichen
- e) Hinweise durch Text
- f) Regel-Querschnitte für Gebäude und Straßen

Lappersdorf, 07.12.2004

.....
Architekt

.....
Gemeinde Aufhausen

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

zum Bebauungsplan "PETZKOFEN WEST - 1" der Gemeinde Aufhausen vom 04. Nov. 2003, in der Fassung vom 07. 12. 2004.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden in zwei Teilbereiche aufgeteilt und folgendermaßen festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 der BauNVO
MI = Mischgebiet laut § 6 der BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Allgemeine Festlegungen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ bestimmt. Es sind folgende Nutzungsgrade laut BauNVO v. 23.01.90 zulässig:

Grundflächenzahl	GRZ	0,35
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,70

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre. Je Hauptgebäude wird eine max. Gebäudegröße (überbaubare Fläche) von 170 m² festgesetzt.

2.2 Sonstiges

In jedem Gebäude dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden. Pro Wohnung müssen zwei Kfz-Stellplätze (Garagen oder Freiplätze) vorhanden sein. Die Kfz-Stellplätze müssen im Eingabeplan dargestellt werden.

3. HAUPTGEBÄUDE

3.1 Allgemein

In jeder Parzelle sind Bautyp, Firstrichtung und Geschößzahl des Gebäudes eingetragen. Für jeden Bautyp ist ein Regel-Querschnitt vorhanden, der wesentliche Angaben enthält. Die Festlegungen zur Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude sind unter dem Punkt „Höhenlage der Gebäude“ aufgeführt.

3.2 Firstrichtung

Die vorgeschlagene Firstrichtung ist in jeder Parzelle eingezeichnet. Sie kann frei gewählt werden (Gebäude gedreht), muss aber parallel zu einer Gebäude-Längsseite und zu einer Grundstücksgrenze liegen.

3.2 Dachgauben, Zwerchgiebel

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Als Mindestabstände müssen zu den Ortgängen 1/5 der Trauflänge und zwischen den Gauben 1,00 m eingehalten werden. Die Vorderansichtsfläche darf maximal 2,50 m² betragen. Bei flach geneigten Dächern unter 30 Grad dürfen grundsätzlich keine Dachgauben errichtet werden.

Bei Zwerchgiebel darf die Giebelbreite max. 1/3 der Hauslänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

3.3 Dachdeckung

Deckung nur mit kleinteiligen Dachelementen aus Ton oder Beton in Form von Pfannen oder Biberschwanz. Zwerchgiebel und Dachgauben dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

3.4 Doppelhaus-Bebauung

Die Errichtung von Doppelhäusern ist im Bebauungsplan derzeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde kann auf Antrag eine Doppelhaus-Bebauung zulassen, wenn die gemeinsame Grundstücksgrenze an die für beide Parzellen zuständige Straße stößt. Eine sogenannte "Hinterlieger-Bebauung" (L-Grundstück) ist nicht zulässig.

Bei getrennter Errichtung der Doppelhaus-Hälften muss sich der Nachplanende bzw. Nachbauende im Hinblick auf Dachneigung und Dachdeckung dem bestehenden oder bereits genehmigten Gebäude anpassen. Dachgauben müssen zur gemeinsamen Grenze hin einen Mindestabstand von 1,25 m aufweisen.

3.5 Wahlweiser Bautyp E + D oder E + 1

Auf allen Parzellen dürfen wahlweise die Bautypen „E + D“ oder „E + 1“ errichtet werden. Die Festlegungen für die jeweiligen Bautypen sind einzuhalten.

4. NEBENGEBÄUDE

4.1 Allgemein

Alle Festsetzungen zur Ausführung des Hauptgebäudes gelten sinngemäß auch für die Garagen und Nebengebäude. Ergänzungen sind nachfolgend aufgeführt.

4.2 Sonstige Nebengebäude

Nebengebäude nach § 14 BauNVO (Gartenhäuschen, Holzlege, Geräteschuppen) sind nach § 23 – Absatz 5 auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer überbauten Grundfläche von max. 20 m² zulässig. Zu öffentlichen Flächen hin ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

Abstandsflächen und sonstige Festlegungen der Bayerischen Bauordnung müssen auch für diese Bauwerke eingehalten werden. Auf die Artikel 6, Abs. 1 und Artikel 7, Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - wird ausdrücklich verwiesen.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

5.1 Allgemeine Angaben

Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand / Gebäude-Fluchtlinie“. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles genommen werden.

Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenbestimmung immer diejenige Straße maßgebend, von der aus die Erschließung der Parzelle (Zufahrt zur Garage) erfolgt.

5.2 Bezugspunkt Straße

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Haupt- und Neben-Gebäude (Roh-Höhe ohne Fußbodenaufbau) dürfen um die angegebenen Maße über den jeweiligen Höhen-Bezugspunkten liegen.

Haupt-Gebäude : max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt
Neben-Gebäude : max. 20 cm über dem Höhen-Bezugspunkt

6. GELÄNDE-MODELLIERUNG

Terrassierungen sind nur im absolut notwendigen Rahmen zulässig. Abstufungen müssen dem natürlichen Gelände folgen, wobei Gelände-Versprünge max. 50 cm Höhe aufweisen dürfen.

Um einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten nach Möglichkeit Trockenmauern angelegt werden, da dort Kleintiere Unterschlupf und Lebensraum finden.

7. EINFRIEDUNGEN

Entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verbindungswege etc.) darf kein Maschendraht- oder Maschengitterzaun errichtet werden.

Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis maximal 1,00 m Gesamthöhe. Sofern ein Sockel angeordnet wird, darf dieser maximal 0,20 m betragen, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche. Die Gesamthöhe von 1,00 m darf auch einschließlich Sockel nicht überschritten werden.

Zwischen den Parzellen und zur freien Flur hin dürfen keine geschlossenen Einfriedungen (Mauern, Holz-Flechtzäune, Bretterwände etc.) errichtet werden. Die Gesamthöhe einschließlich Sockel darf max. 1,50 m betragen, die Sockelhöhe max. 0,20 m.

Vor den Garagenzufahrten sind Zäune unzulässig. Wird trotzdem eine Einfriedung erstellt, muss diese mind. 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen um für die Fahrzeuge einen ausreichenden Stauraum einzuhalten.

8. STRASSEN-AUSBAU

Die Situierung der Straßen-Beleuchtung sowie von Bäumen und gegebenenfalls Kfz-Stellplätzen im Straßenbegleitgrün oder entsprechenden Seitenstreifen stellt nur eine Grundplanung dar. Im Zuge des Straßenausbaues können diese Einrichtungen auch an deren Stellen angeordnet werden.

Die seitlichen Begrenzungsanlagen des Straßenausbaues liegen noch auf Straßengrund. Zur Abstützung der Begrenzungsanlagen sind Beton-Rückenstützen notwendig, die aufgrund der Lage der Begrenzungen nur auf dem Privatgrund der anschließenden Grundstücke liegen können. Die Anordnung auf dem Privatgrund wird ausdrücklich festgesetzt und ist von den Anliegern zu dulden.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeine Angaben

Dieser Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der durch das Landschaftsplanungsbüro FLU in Regensburg erstellt wurde. Die wesentlichen Angaben zur Grünordnung sowie zur Ausgleichsregelung erfolgen durch den Fachplaner und sind als Anlage beigeheftet.

In Bebauungsplan sind die Grünflächen nur mit einfachen Angaben (Fläche, Bäume etc.) dargestellt. Diese Zeichnungen und die nachfolgenden weiteren Angaben sind pauschal als Grundangaben für die integrierte Grünordnung zu werten.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Die Art der Begrünung mit Büschen und Bäumen sowie die interne Aufteilung der Flächen werden durch den Grünordnungsplan geregelt.

9.3 Straßen-Begleitgrün

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Grüninseln als Grundsatzplanung enthalten, deren Lage und Größe erst im Zuge der Erschließungsplanung endgültig festgelegt werden. Das Gleiche gilt für die dort vorgesehenen Bäume und Straßen-Laternen.

9.4 Private Grünflächen

Auf jedem Baugrundstück muss mindestens ein Baum gepflanzt werden, dessen Art und Lage im Bauantrag darzustellen ist. Es dürfen hierzu alle Obstbaumsorten sowie heimische Bäume nach der beiliegenden Auswahlliste verwendet werden.

10. **FESTSETZUNGEN ZUR ENTWÄSSERUNG**

10.1 Schmutzwasser-Anschlüsse

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Schmutzwassers eine Hausanschluss-Leitung mit Endschacht. Die Entwässerung erfolgt zu den vorhandenen oder neu zu verlegenden Schmutzwasser-Kanälen.

10.2 Oberflächenwasser-Anschlüsse

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Oberflächenwassers eine Hausanschluss-Leitung mit Endschacht. Die Entwässerung erfolgt zu den vorhandenen oder neu zu verlegenden Oberflächenwasser-Kanälen.

10.3 Versickerung von Regenwasser aus Hofflächen

Hinweis: Befestigte Hofflächen und Garagen-Zufahrten sollten nur mit versickerungsfähigen Belägen und entsprechend sickerfähigem Unterbau erstellt werden, um eine breitflächige Versickerung dieser Oberflächenwässer zu ermöglichen. Die Befestigung kann z.B. durch Schotter, Rasengitterplatten, Pflaster mit offenen Rasenfugen, durchlässigen Betonplatten oder ähnlichen Lösungen erfolgen.

10.4 Versickerung von Regenwasser aus Dachflächen

Hinweis: Das unverschmutzte Regenwasser aus den Dachflächen der Haupt- und Neben-Gebäude sollte auf den jeweiligen Parzellen versickert werden. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation sollte nur als Notablauf erfolgen, wenn die Sickerfähigkeit des Bodens auf Dauer oder durch lange Regenfälle überfordert ist.

Empfehlung: Der Sicker-Einrichtung sollte eine Zisterne vorgeschaltet werden, um das Regenwasser sammeln zu können. Ein Überlauf in die Sicker-Einrichtung erfolgt erst bei Erreichen der Soll-Füllhöhe in der Zisterne. Das Regenwasser aus der Zisterne kann zur Gartenbewässerung verwendet werden und würde somit zur Schonung des aufbereiteten Trinkwassers aus der allgemeinen Wasserversorgung beitragen.

11. LÄRMSCHUTZ

Hinweis: Im östlich gelegenen Teil-Bereich dieses Bebauungsplanes mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) sowie den im Osten und Süden an den neuen Bebauungsplan angrenzenden Dorfbereichen mit der Festsetzung "MD" (Dorfgebiet) sind derzeit nur "nicht wesentlich störende Betriebe" vorhanden.

Im "WA"-Teil des neuen Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz wegen der oben angeführten Bereiche notwendig. Die nach den gesetzlichen Vorschriften erlaubten Lärm-Immissionen in das neue Baugebiet sind von den künftigen Bewohnern zu dulden.

Lappersdorf, 07.12.2004

B) BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "**PETZKOFEN WEST - 1**" der Gemeinde Aufhausen vom 04. November 2003, in der Fassung vom 07.12. 2004.

1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Aufhausen hat mit den beiden Bebauungsplänen "Hirtäcker" und "Seilerberg" in den letzten Jahren größere Wohnbaugebiete ausgewiesen. Beide Baugebiete sind bis auf wenige Restgrundstücke zwischenzeitlich bebaut, so dass die Gemeinde neues Bauland ausweisen muss, um der Nachfrage im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können.

In Vorbesprechungen beim Landratsamt Regensburg wurden die Möglichkeiten für eine Bauland-Ausweisung der vorgesehenen Fläche am Schnittpunkt der Ortsteile Aufhausen und Petzkofen geprüft. Es bestand übereinstimmend die Meinung, dass eine Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich möglich und als Abrundung der vorhandenen Gebäudestruktur auch sinnvoll ist.

Die Entscheidung des Gemeinderates, in diesem Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist somit aus den Gegebenheiten heraus gerechtfertigt.

2. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Gemeinde Aufhausen existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt dort in den verschiedenen Nutzungsarten "M" (Gemischte Bauflächen), Grünfläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallel-Verfahren geändert und den neueren Vorstellungen der Gemeinde Aufhausen angepasst. Die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird damit geschaffen und rechtlich gesichert.

3. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Ausweisung von 22 Wohnbau-Parzellen und 5 Parzellen im Mischgebiet (Parz. 27 bereits früher mit Auflagen genehmigt), zusammen mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan "Petzkofen Ost-1", kann auf Sicht die Nachfrage nach Bauland abgedeckt werden. Zugleich wurde durch entsprechende Festlegungen (Größe der Parzellen, Anzahl der Wohnungen je Gebäude bzw. Kfz-Stellplätze je Wohnung) die kleinteilige Siedlungs-Struktur des Dorfbereiches fortgeführt, so dass keine überdimensionierten Bauformen im Ort auftauchen werden.

4. NUTZUNGSART

Aufgrund der Vorgaben aus dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufhausen wird der Bereich dieses Bebauungsplanes "Petzkofen West-1" in zwei Teilbereiche mit folgenden Nutzungsarten aufgeteilt:

WA = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 der BauNVO

MI = Mischgebiet laut § 6 der BauNVO

5. BAUGRUND-ALTLASTEN

Zwischen den Parzellen 20, 21, 22 und 27 liegt ein ehemaliges Lehm-Abbaugelände, das im Laufe der Zeit teilweise aufgefüllt wurde. Boden-Untersuchungen in Schürfen ergaben keine Hinweise auf belastetes oder kontaminiertes Material. Es wurde durchwegs üblicher Boden (vermutlich aus Baugruben-Aushub etc.) vorgefunden.

Auf Wunsch des Landratsamtes Regensburg wurden zusätzlich chemische Untersuchungen des Auffüllmaterials durchgeführt, um wissenschaftlich gesicherte Ergebnisse hinsichtlich dessen Qualität zu bekommen. Siehe Gutachten des IB LUBAG.

Die Erdproben wurden bewusst an anderen Stellen als den bereits früher durchgeführten Erkundungsschürfen genommen, um dadurch zusätzlich eine weitere Streuung der Erkenntnisse zu bekommen. Auch diese Untersuchungen ergaben im Wesentlichen unbelastetes Material, so dass keine gesundheitlichen Probleme aus diesem Auffüllbereich zu erwarten sind.

Die Fläche darf wegen der Auffüllung nicht mit Wohn- oder Nebengebäuden bebaut werden, kann aber als Garten- oder öffentliche Grünfläche genutzt werden.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der im Osten gelegenen Hauptstraße des Ortsteiles Petzkofen (Straßenname "Petzkofen") aus erschlossen. Die Anbindung an die Straße "Petzkofen" erfolgt über die neue Planstraße "A" dieses Bebauungsplanes.

Intern werden die neuen Parzellen durch die Planstraßen "B", "C" und "D" erschlossen. Von der Stichstraße "C" aus führt der Weg "F" zum Ziegeleiweg, um eine kurze fußläufige Verbindung zum Dorfzentrum zu bekommen.

Über die neuen Planstraßen "G" und "H" kann man zusätzlich das vorhandene Straßennetz (Ziegeleiweg, Feldweg entlang des Friedhofes) erreichen. Für die beiden neuen Planstraßen "G" und "H" werden im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens nur die Grundstücksflächen bereitgestellt. Der Straßenausbau hierzu erfolgt im Rahmen der Dorferneuerung und ist somit keine Erschließungsmaßnahme.

Die Verbindungen zu den Planstraßen "G" und "H" sind normalerweise durch umlegbare Pfofen für den Kfz-Verkehr gesperrt und können nur von Fußgängern und Zweirädern benutzt werden. In besonderen Fällen (Umleitung Seidenbuschstraße, größere Veranstaltungen, Feuerwehr-Einsatz etc.) können diese Wegführungen durch das Umlegen der Pfofen auch für den Kfz-Verkehr freigegeben werden.

6.2 Nichtöffentliche Erschließung

In diesem Baugebiet sind keine "Nichtöffentlichen Erschließungen" vorgesehen.

6.3 Straßen-Ausbau

Bei der Straße "A" wird zur Sicherheit der Fußgänger ein Gehweg angeordnet, da sich durch die Topographie im östlichen Teil (Straße "Petzkofen" bis etwa Parzelle 15) eine Straßenkuppe ergibt, die von den Endpunkten aus nicht überschaubar ist.

Diese bereits vorhandene Verbindung aus dem Ortsteil Petzkofen über den Feldweg (künftig Straße "A") zum Zentrum von Aufhausen wird bereits jetzt als fußläufige Abkürzung stark frequentiert. Da sowohl der Fußgänger- wie auch der Kfz-Verkehr nach der Bebauung des neuen Gebietes noch zunehmen werden, entschied sich die Gemeinde bei der Planstraße "A" für die Anlegung eines Gehweges statt des früher auch dort vorgesehenen Multifunktions-Streifens.

Entlang der Straßen "B", "C" und "D" wird ein multifunktionaler Seitenstreifen angeordnet, der sowohl dem ruhenden Verkehr wie auch der Straßen-Gliederung dient.

Die Ausbauart der Straßen und Wege wird im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde geregelt. Die vorgesehenen Straßen-Querschnitte, die Aufteilung des Multifunktionsstreifens bei den Straßen "B", "C" und "D", die Stellung der Bäume oder der Straßenbeleuchtung werden durch diesen Bebauungsplan nicht festgeschrieben.

Im Bebauungsplan sind die vorgenannten Punkte als "Grundsatz-Vorschläge" enthalten, die erst im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde entschieden und endgültig festgelegt werden.

6.4 Straßen-Anbindung an die Kreisstraße R9

Wegen der schwierigen Anbindung (Ausrundungsradien, Gradienten-Neigung) des neuen Baugebietes an die Kreisstraße R9 bzw. Hauptstraße des Ortsteiles Petzkofen fordert das Landratsamt Regensburg (Tiefbauabteilung) einen Straßenplan-Entwurf zum Ausbau des Einmündungsbereiches.

Diese Planung (Geländeaufnahmen, Lageplan, Höhenplan) wurde erstellt und liegt als Anhang dem Bebauungsplan mit bei.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Hinweis

Dieser Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der durch das Landschaftsbüro FLU in Regensburg erstellt wurde. Die wesentlichen Festlegungen zur Grünordnung erfolgen durch den Fachplaner; sie sind als Anlage beigeheftet.

Die nachfolgenden Angaben sind pauschal als Grundangaben zu sehen und ergänzen die Festlegungen durch die qualifizierte Grünordnungsplanung.

7.2 Straßenbereich

Die neuen Planstraßen "B", "C" und "D" erhalten einen multifunktionalen Seitenstreifen, der neben dem ruhenden Verkehr auch der Begrünung und Gliederung des Straßenbildes dient. Vorgesehen sind in jeder Grüninsel Rasenflächen, niedrige Büsche sowie ein hochstämmiger Baum.

7.3 Öffentliche Grünflächen

Zwischen Friedhof und neuem Baugebiet wird eine Grünzone angeordnet, die zusätzlich zur Funktion als Ausgleichsfläche für die Baugebiets-Ausweisung auch als Trennung zwischen der künftigen Bebauung und dem Friedhofsbereich dienen soll.

Der Bereich des nicht bebauungsfähigen Auffüllbereiches (früherer Lehmbau) wird zur Anlage eines weiteren Grünbereiches genutzt. Diese Grünfläche dient auch zur Gliederung und weiteren Auflockerung des neuen Baugebietes.

7.4 Öffentliche Rand-Eingrünung

In Verlängerung der neuen Grünfläche beim Friedhof wird eine öffentliche Randeingrünung in nördlicher Richtung, entlang der Parzellen 1 und 5, vorgesehen. Diese Randeingrünung soll bei einer späteren Erweiterung der Bebauung nach Norden (bis zum Feldweg der Flurnummer 311) ebenfalls weitergeführt werden, so dass dann eine durchgehende grüne Randzone zur freien Flur hin vorhanden sein wird.

7.5 Private Eingrünung

Reglementierungen im privaten Bereich sind, mit Ausnahme der in den "Festsetzungen durch Text" enthaltenen Auflagen, nicht vorgesehen. Es wird jedoch angeregt, die Begrünung der Parzellen mit den Fachberatern des Landratsamtes Regensburg oder kundigen Gartenbaubetrieben festzulegen.

8. EMISSIONEN

8.1 Emissionen aus "MI"- bzw. "MD"-Gebieten

Im südlich gelegenen Teilbereich dieses Bebauungsplanes mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) wurde bereits vor Jahren ein Gebäude (Parzelle 27) mit einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) genehmigt, in dem nur ein "nicht wesentlich störendes Gewerbe" angesiedelt ist.

Im südlich und östlich an das neue Baugebiet angrenzenden Bereich mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) sind ebenfalls nur "nicht wesentlich störende Betriebe" vorhanden. Das gleiche gilt für den nördlich angrenzenden Bereich mit der Festsetzung "MD" (Dorfgebiet); auch dort sind nur "nicht wesentlich störende Betriebe" vorhanden.

Im "WA"-Teil dieses Baugebietes sind deshalb keine Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig. Die nach den gesetzlichen Vorschriften erlaubten Lärm-Immissionen in das neue Baugebiet sind von den künftigen Bewohnern zu dulden.

8.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Nördlich des neuen Baugebietes, in ca. 100 m Entfernung vom Rand, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flst.Nr. 34), derzeit ohne Tierhaltung. Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung sind aus diesem Betrieb nicht zu erwarten.

Westlich und nördlich des Baugebietes liegen Felder, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Immissionen (wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen), die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

Die künftigen Grundstücks-Eigentümer werden ausdrücklich auf die Folgen und Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hingewiesen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Aufhausen besitzt eine eigene Wasserversorgung. Die Anlagen werden derzeit untersucht und, soweit notwendig, erneuert oder ergänzt. Zudem ist ein Verbund mit dem Wasserzweckverband "Regensburg-Süd" vorhanden, so dass eine ausreichende Gesamtversorgung mit Trinkwasser gegeben ist.

Die Einbeziehung des Plangebietes in die Wasserversorgung ist deshalb problemlos möglich. Dies betrifft sowohl die angebotene Wassermenge wie auch die Druckverhältnisse im künftigen Rohrnetz des Neubau-Gebietes.

9.2 Abwasser

a) Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Aufhausen besitzt ein öffentliches Abwasser-Kanalnetz in den Ortsteilen Aufhausen und Petzkofen mit eigener Kläranlage im Süden von Aufhausen. Grundsätzlich erfolgt die Abwasserbeseitigung im Misch-System, wobei in verschiedenen Bereichen noch zusätzlich getrennte Regenwasserkanäle vorhanden sind.

Ein Teil der nördlich der neuen Planstraße "A" gelegenen Parzellen kann wegen der Topographie nicht mehr über den in der Straße "A" bereits vorhandenen Endschacht des Schmutzwasserkanals (ca. 30 m von der Hauptstraße entfernt) entwässert werden. Außerdem ist dort kein Stichkanal der Regenwasserleitung vorhanden.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, entweder das gesamte Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) oder den Anteil aus den nördlichen Teilbereichen über die nördlich des Baugebietes liegende Straße (Flurnummer 311) in die dort vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle abzuleiten.

Vorsorglich wurde deshalb in den Parzellen 4 und 8 eine Trasse zur Verlegung dieser Kanäle festgelegt und die fraglichen Flächen mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Aufhausen belegt. Die Gemeinde wird die wirtschaftlichste Lösung ausführen. Diese Entscheidung kann aber erst nach Vorliegen einer detaillierten Abwasserplanung getroffen werden.

b) Leitungssystem

Die Abwasser-Beseitigung aus dem neuen Baugebiet soll im Trennsystem erfolgen. Es werden gesonderte Kanäle für Schmutz- und Regenwasser errichtet.

Hinweis: Es sollte versucht werden, das unbelastete Regenwasser aus den Dachflächen der Gebäude auf jeder Parzelle zu versickern, um die Neubildung von Grundwasser zu unterstützen. Zur Ausführung siehe auch "Festsetzungen durch Text".

9.3 Stromversorgung

Das Gebiet der Gemeinde Aufhausen liegt im Versorgungsbereich der Energieversorgung "E-ON" / Altdorf. In der südöstlichen Ecke der Grünfläche, Flur-Nr. 292/2, soll zur Versorgung dieses Baugebietes eine neue Trafo-Station errichtet werden. Zur Ausführung kommt eine niedrige Kompakt-Station (ähnlich Beton-Fertigaragen), die nach den Vorstellungen der Gemeinde errichtet und eingegrünt werden muss. Einzelheiten dazu werden auf privater Basis zwischen E-ON und Gemeinde geregelt.

Die Anschluss-Leitungen zu den Gebäuden werden ausschließlich in Erdkabel ausgeführt. Da alle Parzellen an öffentliche Straßenflächen grenzen, entstehen bei der Trassenführung keine Probleme.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (jeweils 1,00 m an beiden Seiten der Leitungs-Trasse) ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten und dessen Zustimmung zur Durchführung einzuholen. Die sonstigen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden beachtet und sind bei der Durchführung der Maßnahmen von den Verantwortlichen einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für das StraÙe- und Verkehrswesen wird ausdrücklich hingewiesen.

9.4 Medien-Leitungen

Die Medien-Leitungen (Deutsche Telekom AG, T-Com, 93055 Regensburg, Siemensstraße 9) müssen unterirdisch verlegt werden, ebenso die Anschluss-Leitungen zu den Gebäuden. Da alle Parzellen an öffentliche StraÙenflächen grenzen, entstehen bei der Trassenführung keine Probleme.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (jeweils 1,00 m an beiden Seiten der Leitungs-Trasse) ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten und dessen Zustimmung zur Durchführung einzuholen. Die sonstigen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden beachtet und sind bei der Durchführung der Maßnahmen von den Verantwortlichen einzuhalten. Auf das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für das StraÙen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Regensburg ist auch für die Gemeinde Aufhausen zuständig, so dass die Entsorgung gesichert ist. Das Plangebiet ist durch die ErschließungsstraÙen gut zu erreichen. Am Ende der StichstraÙe "C" ist ein Wendehammer mit 18,0 m Durchmesser angeordnet, so dass dort ein Wenden der Fahrzeuge problemlos möglich ist.

10. INFRASTRUKTUR

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden keine zusätzlichen Maßnahmen der Infrastruktur in der Gemeinde Aufhausen erforderlich. Die wesentlichen Bereiche werden nachfolgend zusammengefasst und kommentiert.

10.1 Grundversorgung

Die Grundversorgung der Bevölkerung ist durch den vorhandenen Handel und die Gewerbebetriebe sichergestellt. Im Plangebiet sind keine Versorgungsbetriebe vorgesehen. Kleinere Lebensmittelgeschäfte sind in Aufhausen vorhanden, ein große-

rer Supermarkt in Sünching, so dass die Einkäufe für den täglichen Gebrauch relativ ortsnah möglich sind.

10.2 Schulen

Die Gemeinde Aufhausen ist Mitglied des Schulverbandes Aufhausen-Pfakofen. Die Schulgebäude sind so groß, dass derzeit weder im Grund- noch im Hauptschulbereich durch das neue Plangebiet Baumaßnahmen notwendig werden.

10.3 Öffentliche Spielflächen

In ca. 250 m Entfernung liegt der erst vor einigen Jahren angelegte Festplatz, in dessen Bereich auch derartige Einrichtungen vorhanden sind. Der Spielplatz ist für Kinder bis 14 Jahre ausgelegt und kann vom neuen Baugebiet über die kaum frequentierte Straße entlang des Friedhofes problemlos und sicher erreicht werden.

Die Ausweisung eines weiteren Kinderspielplatzes im Bereich dieses Bebauungsplanes wird deshalb vom Gemeinderat nicht für notwendig erachtet.

10.4 Friedhof

Im Ortsteil Aufhausen befindet sich ein kirchlicher Friedhof, der noch große Aufnahmekapazitäten aufweist. Zudem ist bereits eine größere Erweiterungsfläche vorhanden, so dass hier keine Maßnahmen durch das Baugebiet ausgelöst werden.

11. **BRANDSCHUTZ**

11.1 Freiwillige Feuerwehren

In der Gemeinde Aufhausen sind mehrere Freiwillige Feuerwehren vorhanden, die durchwegs einen hohen Ausbildungsstand aufweisen. Zudem sind alle Feuerwehren mit den üblichen Geräten gut ausgestattet, so dass im Einsatzfalle eine schlagkräftige Brandbekämpfung bereits mit eigenen Kräften möglich ist. Zudem stehen im näheren Umkreis weitere Feuerwehr-Einheiten anderer Gemeinden zur Verfügung, die in Kürze einen Einsatzort erreichen könnten.

11.2 Zweiter Rettungsweg aus Gebäuden

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude des Bautyps "E + D" bzw. "E + 1" errichtet werden. Es handelt sich somit um Gebäude geringer Höhe. Die Brüstungshöhe der Fenster im Ober- bzw. Dachgeschoss ist in etwa gleich und liegt im Mittel bei ca. 4,0 – 5,0 m (je nach Hangneigung) über dem umliegenden Gelände. Aus den genannten Gründen sind die tragbaren Leitern der Feuerwehren als Rettungsgeräte zur Sicherstellung des "Zweiten Rettungsweges" aus Gebäuden ausreichend.

11.3 Zufahrts-Möglichkeiten

Die Straßenführung ist so ausgelegt, dass Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zu allen Stellen ungehindert Zufahrt haben. Die Straßenbreiten liegen deutlich über der vorgeschriebenen Mindestbreite von 3,50 m und können deshalb mit Einsatzfahrzeugen problemlos befahren werden.

Die Planstraßen "G" und "H" können über den Ziegeleiweg bzw. entlang des Friedhofes zusätzlich angefahren werden. Diese Wege stellen keine Erschließung für das Baugebiet dar, werden aber zumindest in einer Fahrbahnbreite von 3,50 m wie Straßen ausgebaut und erfüllen somit ebenfalls die Mindestforderungen für Feuerwehr-Zufahrten.

An den Enden der Planstraßen "G" und "H" werden umlegbare Sperrpfosten mit einer "Feuerwehr-Sperrung" eingebaut, so dass deren Öffnung durch die Feuerwehr problemlos erfolgen kann.

11.4 Löschwasser-Versorgung

Die Wasserleitungen im Gemeindegebiet von Aufhausen werden derzeit erneuert bzw. verbessert, so dass die Voraussetzungen für eine geordnete Brandbekämpfung durch die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser gegeben sind.

Nach Angabe des verantwortlichen Planungsbüros werden nach Abschluss der derzeit laufenden Wasserleitungsarbeiten ca. 13,3 l/s bzw. ca. 800 l/min an Löschwasser zur Verfügung stehen. Durch die Lage des neuen Baugebietes zwischen zwei Straßen-Zugängen (Straße "A" und Feldweg) kann die Brandbekämpfung zudem von zwei Seiten gleichzeitig aufgenommen werden, so dass grundsätzlich keine Probleme aus dem Feuerlöschwesen gesehen werden.

Die Hydranten-Standplätze werden in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat festgelegt, wobei eine ausreichende und angemessene Anzahl von Überflur-Hydranten vorzusehen sind. Der Hydranten-Abstand sollte den Gegebenheiten angepasst werden und einen durchschnittlichen Abstand von ca. 80 m nicht übersteigen.

12. BODEN-ORDNUNG

Die Gemeinde Aufhausen beabsichtigt für das Gebiet dieses Bebauungsplanes ein amtliches Umlegungsverfahren durchzuführen, um eine gerechte Aufteilung der Einlageflächen zu erreichen.

Einen Teil des Rohbaulandes wird die Gemeinde erwerben, um durch den Verkauf von eigenen Parzellen Einfluss auf die Bauland-Preisgestaltung nehmen zu können. Der Verkauf der übrigen Flächen erfolgt auf privater Basis durch die Eigentümer der jetzigen Grundstücke.

13. BODEN-DENKMÄLER

13.1 Allgemeine Angaben

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) vermutet im Bereich dieses Bebauungsplanes umfangreiche Boden-Denkmäler, deren Erhalt nach Meinung des BLfD grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung hat. Laut Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes besteht für Bodenfunde ein Veränderungsverbot und die Meldepflicht an die zuständige Behörde (BLfD und Landratsamt).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Denkmalschutzgesetzes zu beantragen.

Die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg) behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

13.2 Öffentliche Flächen

Aufgrund einer Interessen-Abwägung stimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der Ausweisung dieses Baugebietes dann zu, wenn bauvorgreifende Ausgrabungen im Bereich der künftigen Straßen durchgeführt werden, um mögliche Boden-Denkmäler umfassend dokumentieren zu können. Die Kosten für diese Grabungen muss die Gemeinde übernehmen.

13.3 Bautätigkeit allgemein

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereiche der geplanten Baufläche durchzuführen. Dienststelle BLfD Regensburg: 93047 Regensburg, Keplerstraße 1, Telefon 0941/53153.

Entsprechend dem Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst dann begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Kosten für diese Ausgrabungen müssen in vollständig durch den Grundstückseigentümer getragen werden.

14. PFLANZEN-AUSWAHLLISTE

Vom Landratsamt Regensburg wurde eine Artenliste der im Naturraum "Dungau" heimischen Baum- und Straucharten erstellt und eine Vor-Auswahl von geeigneten Arten getroffen:

Bäume	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
	Hainbuche	<i>Capinus betulus</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sträucher	Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.
	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> agg.
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
	Salweide	<i>Salix caprea</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Auf den öffentlichen oder privaten Flächen dürfen keine Thujen gepflanzt werden.

15. FLÄCHEN-ÜBERSICHT

Die Aufteilung aller Flächen ergibt folgende % - Anteile für die einzelnen Fraktionen:

a) Bauparzellen

Parzelle 1	717,00 m ²		
Parzelle 2	721,00 m ²		
Parzelle 3	721,00 m ²		
Parzelle 4	768,00 m ²		
Parzelle 5	622,00 m ²		
Parzelle 6	655,00 m ²		
Parzelle 7	656,00 m ²		
Parzelle 8	800,00 m ²		
Parzelle 9	618,00 m ²		
Parzelle 10	568,00 m ²		
Parzelle 11	578,00 m ²		
Parzelle 12	834,00 m ²		
Parzelle 13	637,00 m ²		
Parzelle 14	747,00 m ²		
Parzelle 15	735,00 m ²		
Parzelle 16	1.200,00 m ²		
Parzelle 17	587,00 m ²		
Parzelle 18	787,00 m ²		
Parzelle 19	747,00 m ²		
Parzelle 20	979,00 m ²		
Parzelle 21	911,00 m ²		
Parzelle 22	733,00 m ²		
Parzelle 23	698,00 m ²		
Parzelle 24	1.195,00 m ²		
Parzelle 25	1.244,00 m ²		
Parzelle 26	828,00 m ²		
Parzelle 27	1.649,00 m ²		

Bauparzellen	21.935,00 m²	21.935,00 m ²	73,56 %

b) Straßenbau, mit Erschließung

Planstraße "A"	1.030,00 m ²
Planstraße "B"	1.086,00 m ²
Planstraße "C"	1.128,00 m ²
Planstraße "D"	290,00 m ²
Planstraße "E"	111,00 m ²
Weg "F"	183,00 m ²

c) Straßenbau, ohne Erschließung

Planstraße "G"	279,00 m2		
Planstraße "H"	193,00 m2		

Straßenflächen	4.300,00 m2	4.300,00 m2	14,41 %

d) Grünflächen

Grünfläche 1 (Friedhof)	1.902,00 m2		
Grünfläche 2 (Auffüllung)	1.072,00 m2		
Grünfläche 3 (Hauptstraße)	611,00 m2		

Grünflächen	3.585,00 m2	3.585,00 m2	12,03 %
		-----	-----
		29820,00 m2	100,00 %
		=====	=====

16. KOSTENSCHÄTZUNG

Die in der Kostenschätzung ermittelten Beträge enthalten die Kosten für die neu erschlossenen Grundstücke innerhalb dieses Bebauungsplanes. Der Grundstückskauf für die gesamten Erschließungs-Maßnahmen wird mit aufgenommen. Es wird dabei nicht unterschieden, ob Teile von Straßen oder Feldwegen bereits in öffentlicher Hand sind, da die Umlegung einen Kostenausgleich herstellt.

Aufgrund der Planung und der örtlichen Gegebenheiten wird mit folgenden Kosten für die Erschließung gerechnet:

Grund Planstraßen "A" – "H"	4.300,00 m2	23,00	98.900,00 €
Bau Planstraße "A"	1.030,00 m2	100,00	103.000,00 €
Bau Planstraßen "B" – "E"	2.615,00 m2	110,00	287.650,00 €
Bau Weg "F"	183,00 m2	85,00	15.555,00 €
Straßenentwässerung	3.645,00 m2	5,00	18.225,00 €
Straßenbeleuchtung	21,00 Stk	2.500,00	52.500,00 €
Grund öff. Grünflächen	3.585,00 m2	23,00	82.455,00 €
Begrünungsmaßnahmen	3.585,00 m2	12,00	43.020,00 €
Bäume in Grünflächen	20,00 Stk	400,00	8.000,00 €
Bäume Straßen "B" – "D"	21,00 Stk	500,00	10.500,00 €
Schmutzwasser-Kanal	540,00 lfm	290,00	156.600,00 €
Kläranlagenanteil (Parz.-Fläche)	21.935,00 m2	4,00	87.740,00 €
Kanal-Hausanschlüsse	26,00 Stk	2.000,00	52.000,00 €

Regenwasser-Kanal	660,00 lfm	200,00	132.000,00 €
Kanal-Hausanschlüsse	26,00 Stk	1.500,00	39.000,00 €
Wasserversorgung neu	580,00 lfm	140,00	81.200,00 €
Wasser-Hausanschlüsse	26,00 Stk	2.000,00	52.000,00 €
Elektro-Hausanschlüsse	26,00 Stk	3.500,00	91.000,00 €

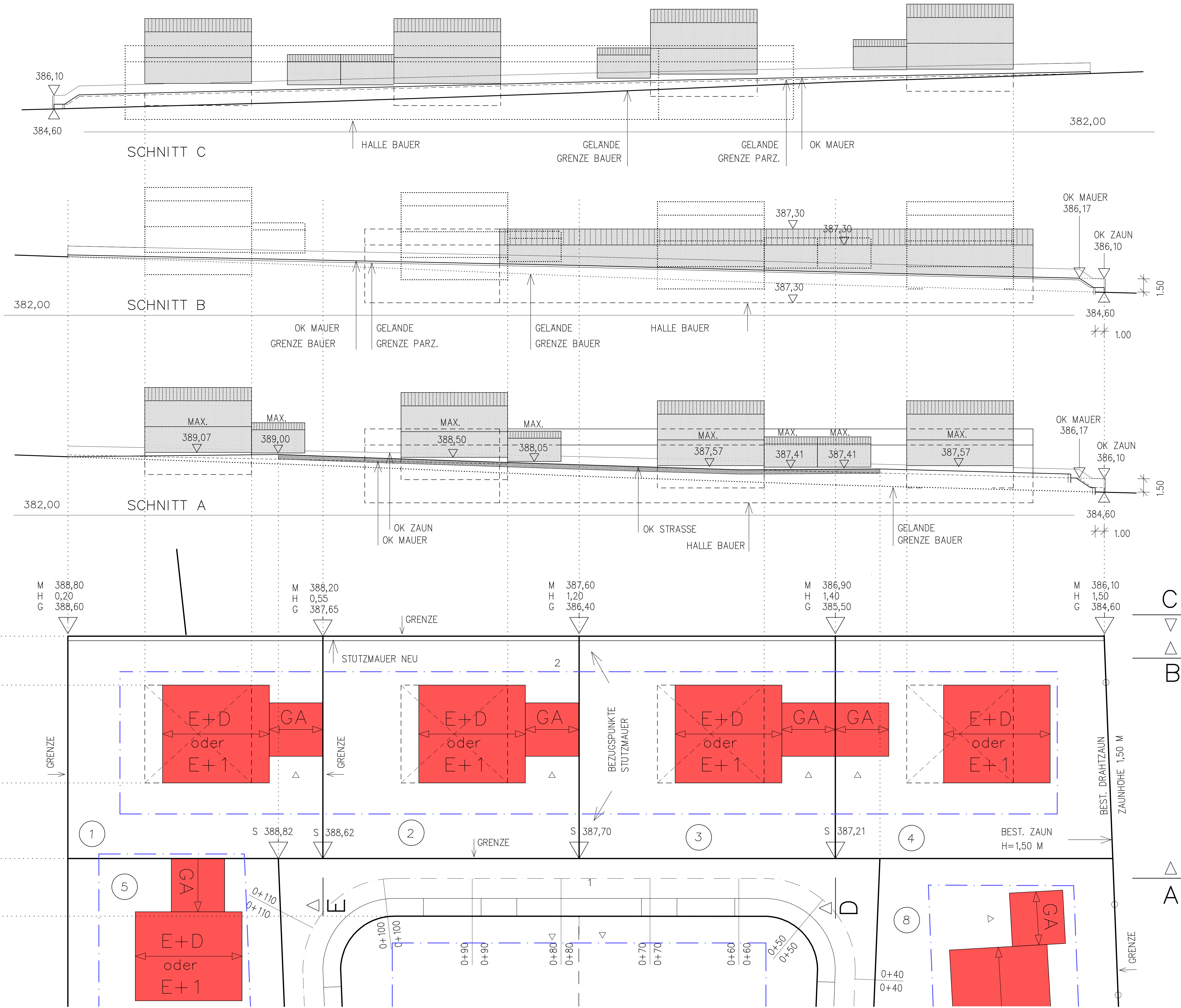
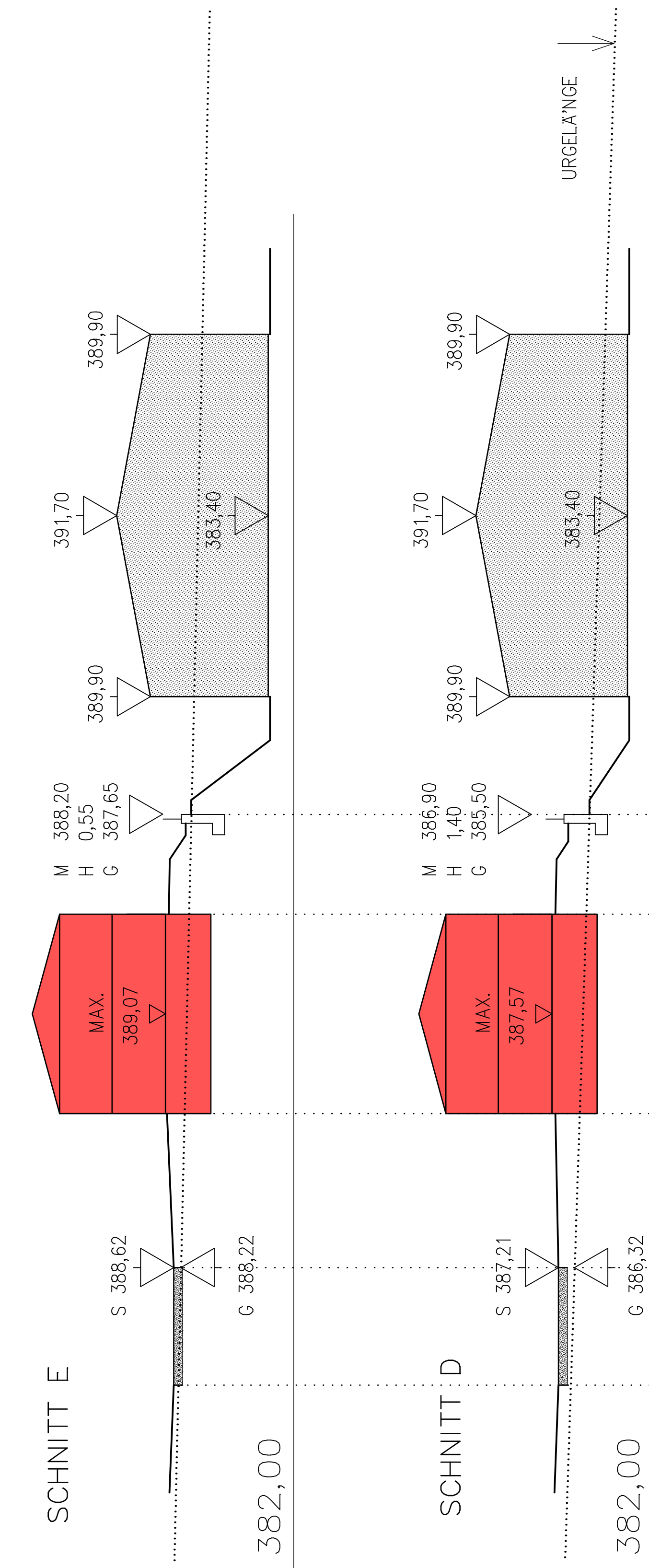
			1.411.345,00 €
+ Rundungsbetrag			655,00 €

Gesamtkosten geschätzt			1.412.000,00 €
			=====

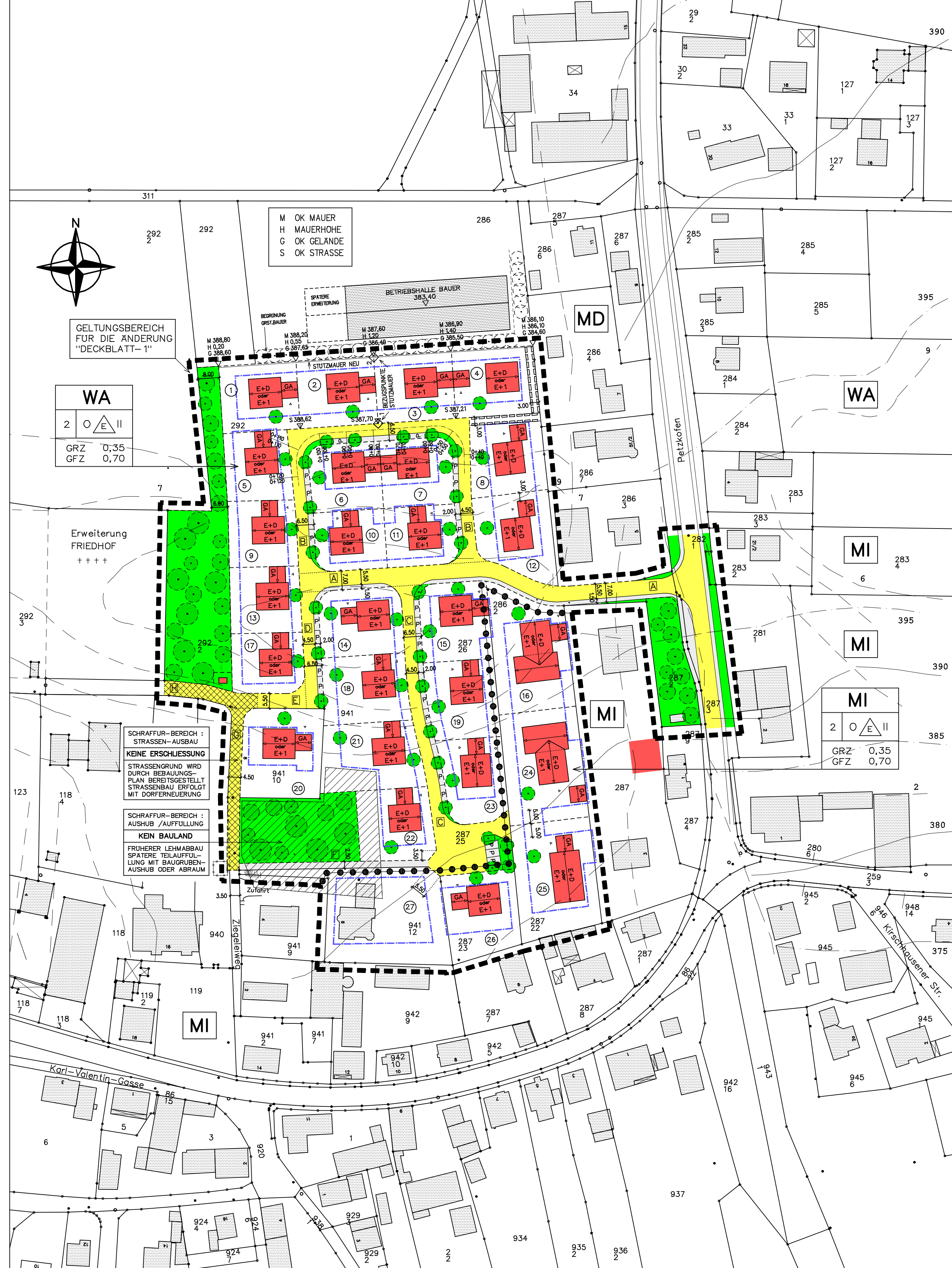
Hinweis: Die Flächen für die Ausgleichs-Maßnahmen (liegen an anderer Stelle) sind in dieser Aufstellung nicht erfasst. Ebenso sind die Kosten für den Kauf dieser Flächen sowie die Kosten für die Durchführung der Ausgleichs-Maßnahmen in dieser Aufstellung nicht enthalten.

Lappersdorf, 07.12.2004

AND. "DECKBLATT 1"
 PETZKOFEN WEST-1
 SCHNITTE 1 : 200



AND. "DECKBLATT 1"
 PETZKOFEN WEST-1
 LAGEPLAN 1: 1000



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.03.2007 die Änderung des Bebauungsplanes vom 07.12.04 durch Deckblatt 1 vom 06.03.07 beschlossen. Der Aufstellungs-Beschluss wurde ortsüblich am 28.03.2007 bekannt gegeben.	Aufhausen 07.03.2007 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Beschluß der Gemeinde am 06.03.2007 über die Billigung und Auslegung der Änderung durch Deckblatt 1 in der Fassung vom 06.03.2007.	Aufhausen 08.05.2007 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.2007 wurde mit Begründung gemäß Paragraph 3, Abs. 2 BauGB vom 05.04.2007 bis 07.05.2007 öffentlich ausgelegt.	Aufhausen 08.05.2007 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Die Fachstellen-Beteiligung gemäß Paragraph 4, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 06.03.2007 hat vom 05.04.2007 bis 07.05.2007 stattgefunden.	Aufhausen 12.06.2007 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 05.06.2007 das Deckblatt 1 in der Fassung vom 06.03.2007 gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 11.06.2007 ausgefertigt.	Aufhausen 15.06.2007 durch Anschlag an den Amtsstellen bekannt gemacht. Jurgovsky, 1. Bürgermeister

DECKBLATT 1
 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM VEREINFACHTEN VERFAHREN MIT ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG
 BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM GRUNORDNUNGSPLAN
 "PETZKOFEN WEST-1"
 GEMEINDE
 AUFHAUSEN
 VG SUNCHING / KREIS REGENSURG

GEMEINDE AUFHAUSEN
 ARCHITEKT 06 L-ARCHITEKT
 03
 07

FASSUNG VOM 13.01.2004	FASSUNG VOM 04.05.2004	FASSUNG VOM 05.10.2004
FASSUNG VOM 07.12.2004	FASSUNG VOM 06.03.2007	

DECKBLATT 1

=====

Änderung des Bebauungsplanes "Petzkofen West-1" vom 07.12.2004 mit "Deckblatt 1" vom 06.03.2007 im "Vereinfachten Verfahren mit öffentlicher Auslegung".

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem Grünordnungsplan

"PETZKOFEN WEST - 1"

Bebauungsplan "PETZKOFEN WEST-1" der Gemeinde Aufhausen vom 04. Nov. 2003, in der Fassung vom 07.12.2004.

SCHRIFTSATZ

- A) Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
- B) Festsetzungen durch Text
- C) Festlegung "Bezugs-Gelände bei Grenzgaragen"

PLANWERK

- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | Aufstellungs-Verfahren | Plan "Deckblatt 1" |
| b) | Lageplan 1:1000 mit Eintrag der Ergänzungen | Plan "Deckblatt 1" |
| c) | Geländeschnitte 1:200 mit Neuplanung | Plan "Deckblatt 1" |

Lappersdorf, 06.03.2007

.....
Architekt

.....
Gemeinde Aufhausen

A) BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "**PETZKOFEN WEST - 1**" der Gemeinde Aufhausen vom 04. November 2003, in der Fassung vom 07.12. 2004.

Änderung des Bebauungsplanes "Petzkofen West-1" vom 07.12.2004 mit "**Deckblatt 1**" vom 06.03.2007 im "**Vereinfachten Verfahren mit öffentlicher Auslegung**".

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan "Petzkofen West-1" wurde in den Jahren 2003/04 aufgestellt und am 07.12.2004 durch Beschluss des Gemeinderates als Satzung beschlossen.

Bei den bisher errichteten Neubauten führten die schwierigen topografischen Verhältnisse zu Auslegungsproblemen bezüglich der Gebäude-Höhenlage sowie des künftigen Geländeverlaufes im Hinblick auf Abgrabungen bzw. Auffüllungen.

Die übrigen Grundlagen der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Dies betrifft vor allem die Parzellen-Einteilung sowie die Festlegungen zu den Baubauungs-Vorschriften.

Um für alle Bauwerber eine einheitliche Rechtsstruktur zu bekommen beschloss der Gemeinderat, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen. Die vorgesehenen Änderungen sind in diesem "Deckblatt 1" vom 06.03.2007 zum Bebauungsplan "Petzkofen West-1" zusammengefasst.

2. Umfang der Änderungen bzw. Ergänzungen

zu Punkt 5 Höhenlage der Gebäude

- a) Es werden zu vier Parzellen (6+7+10+11) Ergänzungen bezüglich der Fußboden-Höhenlage der Wohnhäuser bzw. der Garagen neu festgelegt.
- b) Die maßgebliche Gelände-Ausgangshöhe für die Festlegung der Wandhöhe bei Garagen wird neu festgelegt. Dies betrifft vor allem Grenzgaragen, da durch die Lage am Nordhang die Gebäudehöhe von Bedeutung für die tiefer liegenden Grundstücke ist.

zu Punkt 6 Gelände-Modellierung

- c) Für die Gesamtfläche von vier Parzellen (6+7+10+11) werden Festlegungen zur gemeinsamen neuen Gelände-Oberfläche getroffen. Für vier weitere Parzellen (6+7+8+12) werden zusätzliche Festlegungen zur Anlegung von Terrassierungen bzw. Böschungen eingefügt.
- d) Der Gelände-Anschluss von neuen Parzellen an den Altbestand sowie die Gelände-Modellierung mit Böschungen etc. werden neu definiert.

zu Punkt 7 Einfriedungen

- e) Im Bereich von Grenzgaragen-Zufahrten wird die Situation zur Errichtung von Grenzmauern und deren Höhe über Gelände neu definiert.
- f) An den Nordgrenzen der Parzellen 1 - 4 wird die Errichtung einer Stützmauer vorgeschrieben. Diese ist wegen des starken Gelände-Gefälles nach Norden und als Abschluss des Baugeländes wegen der Nachbarbebauung (siehe Punkt g) sinnvoll.
- g) Die vorgesehene Bebauung im Norden mit einer ca. 60 m lange Betriebshalle sowie vorgesehener Erweiterung von ca. 15 m (Gesamtlänge sodann ca. 75 m) stellt einen starken Baukörper dar, der für die Einzelbebauung wie ein Riegel wirken kann. Durch die Höherstellung der Gebäude wird dieser Eindruck aus der Sicht des Baugebietes wesentlich verringert und stellt somit eine wesentliche städtebauliche Verbesserung dar.

Lappersdorf, 06.03.2007

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

zum Bebauungsplan "PETZKOFEN WEST - 1" der Gemeinde Aufhausen vom 04. November 2003, in der Fassung vom 07. 12. 2004.

Änderung des Bebauungsplanes "Petzkofen West-1" vom 07.12.2004 mit "Deckblatt 1" vom 06.03.2007 im "Vereinfachten Verfahren mit öffentlicher Auslegung".

Nachfolgend werden nur die Absätze mit Änderungen aufgeführt. Alle Punkte ohne Änderungen werden nicht erwähnt.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

5.1 Allgemeine Angaben

Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand / Gebäude-Fluchtlinie“. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles genommen werden.

Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenbestimmung immer diejenige Straße maßgebend, von der aus die Erschließung der Parzelle (Zufahrt zur Garage) erfolgt.

5.1.1 Ergänzungen zu 5.1, Absatz 2

- Pazelle 6* a) Für das Wohnhaus wird die Regelung nach Absatz 2 aufgehoben. Es gilt Absatz 1.
b) Die Roh-Fußboden-Oberkante der Garage darf max. 40 cm über dem maßgeblichen Höhen-Bezugspunkt liegen.
- Pazelle 7* c) Für das Wohnhaus wird die Regelung nach Absatz 2 aufgehoben. Es gilt Absatz 1.
d) Die Roh-Fußboden-Oberkante der Garage darf max. 40 cm über dem maßgeblichen Höhen-Bezugspunkt liegen.
- Pazelle 11* e) Die Roh-Fußboden-Oberkante des Wohnhauses muss mind. 10 cm unter dem maßgeblichen Höhen-Bezugspunkt liegen.
- Pazelle 12* f) Die Roh-Fußboden-Oberkante des Wohnhauses muss mind. 10 cm unter dem maßgeblichen Höhen-Bezugspunkt liegen.

5.3 NEU Maßgebliche Gelände-Höhen für Grenz-Garagen

Bei Grenz-Garagen müssen auch die Regelungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen eingehalten werden. Auf die Artikel 6, Abs. 1 und Artikel 7, Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund der schwierigen Gelände-Verhältnisse wird der maßgebliche Höhenbezugspunkt für die Einhaltung der max. Wandhöhe an der Grenze für jede Parzelle definiert. Dieser Höhenbezugspunkt berücksichtigt die künftigen Gelände-Verhältnisse aufgrund von Aufschüttungen oder Abgrabungen an der entsprechenden Grenze.

Eine Liste mit allen Parzellen-Festlegungen ist gesondert angefügt.

6. GELÄNDE-MODELLIERUNG

Terrassierungen sind nur im absolut notwendigen Rahmen zulässig. Abstufungen müssen dem natürlichen Gelände folgen, wobei Gelände-Versprünge max. 50 cm Höhe aufweisen dürfen.

Um einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten nach Möglichkeit Trockenmauern angelegt werden, da dort Kleintiere Unterschlupf und Lebensraum finden.

6.1 Ergänzungen zu Absatz 1

Das Gelände im Bereich der Parzellen 6 + 7 + 10 + 11 wird zwischen den Straßen komplett aufgefüllt, wobei die Oberfläche eine schiefe Ebene darstellt.

Die Auffüll-Höhen werden nach außen durch die Straßenkanten gebildet. Innen ist für jede Grenze die gerade Verbindungslinie (VL) zwischen den Straßen "A-B" (VL-1, Nord-Süd) bzw. "B"-B" (VL-2, Ost-West) maßgeblich. Bei unterschiedlichen Schnittpunkthöhen der Verbindungslinien VL-1 bzw. VL-2 darf der höhere Schnittpunkt angesetzt werden.

Innerhalb dieser Fläche dürfen Böschungen entsprechend den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt werden.

Bei den Parzellen 6 und 7 dürfen entlang der südlichen Grenze die zugelassenen Terrassierungen (50 cm) in den tatsächlich notwendigen Höhen angelegt werden, damit das neue Gelände an die höher liegenden Parzellen angeschlossen werden kann. Die Ausführung muss im Eingabeplan dargestellt werden.

Bei den Parzellen 8 und 12 dürfen entlang der östlichen Grenze die zugelassenen Terrassierungen (50 cm) in den tatsächlich notwendigen Höhen angelegt werden, damit das neue Gelände an die tiefer liegenden Grundstück angeschlossen werden kann. Die Ausführung muss im Eingabeplan dargestellt werden.

6.2 NEU Gelände-Anschluss an den Altbestand

Entlang des Altbestandes (Gebäude, Zäune etc.) außer- oder innerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes darf die Gelände-Oberfläche in den neuen Parzellen nicht verändert werden.

Die Gelände-Gestaltung mit Böschungen nach den geltenden Festsetzungen dürfen erst ab einem Grenzabstand von 1,00 m angelegt werden.

7. EINFRIEDUNGEN

Entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verbindungswege etc.) darf kein Maschendraht- oder Maschengitterzaun errichtet werden.

Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis maximal 1,00 m Gesamthöhe. Sofern ein Sockel angeordnet wird, darf dieser maximal 0,20 m betragen, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche. Die Gesamthöhe von 1,00 m darf auch einschließlich Sockel nicht überschritten werden.

Zwischen den Parzellen und zur freien Flur hin dürfen keine geschlossenen Einfriedungen (Mauern, Holz-Flechtzäune, Bretterwände etc.) errichtet werden. Die Gesamthöhe einschließlich Sockel darf max. 1,50 m betragen, die Sockelhöhe max. 0,20 m.

Vor den Garagenzufahrten sind Zäune unzulässig. Wird trotzdem eine Einfriedung erstellt, muss diese mind. 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen um für die Fahrzeuge einen ausreichenden Stauraum einzuhalten.

7.1 Ergänzungen zu Absatz 2

Bei den Zufahrten von Grenz-Garagen und bei besonderen Gelände-Formationen sind Grenzmauern bis zu einer max. Höhe von 50 cm über der festgesetzten Gelände-Oberfläche zulässig. Bei den Zufahrten zu den Grenzgaragen darf die Sockelhöhe der Grenzmauern die Oberkante der Garagen-Zufahrt max. 20 cm überragen.

7.21 NEU Stützmauer entlang der Nordgrenze der Parz. 1 - 4

Aufgrund der Gelände-Verhältnisse wird entlang der Nordgrenzen der Parzellen 1 - 4 eine durchgehende Stützmauer angeordnet. Diese Stützmauer muss von allen Eigentümern entsprechend den nachfolgenden Vorgaben erstellt werden.

a) *Die Stützmauer-Oberkante muss mit einem Längsgefälle (ähnlich Gelände) ausgeführt werden. Die Höhe der Mauerkrone wird in einer Planskizze dargestellt. Das verwendete Material (Beton-Mauer, Bruchstein-Trockenmauer etc.) sowie die Gestaltung der Oberflächen kann vom Eigentümer frei gewählt werden.*

- b) Auf diese Stützmauer darf noch ein Zaun von max. 100 cm Höhe, gemessen ab OK Stützmauer, angebracht werden. Der Zaun darf nur in offener Form (Drahtzaun, Lattenzaun etc.) erstellt werden. Geschlossene Flächen, wie Bretterwände etc., sind unzulässig.*
- c) Die Stützmauer muss in jedem Eingabeplan dargestellt werden. Es müssen alle relevanten Angaben zur Ausführung (Gelände-Höhen, Mauer-Höhen, Zaunart etc.) aufgeführt werden.*
- d) Die Flächen müssen in voller Grundstücks-Tiefe (Straße bis Stützmauern) bis ca. 10 cm unter Stützmauer-Oberkante aufgefüllt werden.*

Lappersdorf, 06.03.2007

C) FESTLEGUNG BEZUGS-GELÄNDE

zum Bebauungsplan "PETZKOFEN WEST - 1" der Gemeinde Aufhausen vom 04. November 2003, in der Fassung vom 07.12. 2004.

Änderung des Bebauungsplanes "Petzkofen West-1" vom 07.12.2004 mit "Deckblatt 1" vom 06.03.2007 im "Vereinfachten Verfahren mit öffentlicher Auslegung".

Anhang zu Punkt 5.3 Höhenlage des Bezugs-Geländes bei Grenzgaragen

Das Bezugs-Gelände für die Wandhöhe bei Grenzgaragen wird nach den nachfolgenden Festlegungen je Parzelle definiert. Das Bezugs-Gelände ist diejenige Geländehöhe, ab der die zulässige Wandhöhe an der Grenze gemessen wird. Diese Festlegung tritt an die Stelle des "natürlichen Geländes" laut BayBO.

Pazellen- Nummer	Betroffene Grenze	Höhenlage "Bezugsgelände" Schnittpunkt = Grenze / Straßenrand
1	Grenze Ost	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Norden
2	Grenze Ost	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Norden
3	Grenze Ost	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Norden
4	Grenze West	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Norden
5	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Westen
6	Grenze Ost	ab Schnittpunkt Straße "B" steigend nach Süden bis zum Schnittpunkt mit Straße "A"
7	Grenze West	ab Schnittpunkt Straße "B" steigend nach Süden bis zum Schnittpunkt mit Straße "A"
8	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B" fallend nach Osten wie Urgelände.
9	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Westen
10	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B"-West fallend nach Osten bis zum Schnittpunkt mit Straße "B"-Ost
11	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B"-Ost steigend nach Westen bis zum Schnittpunkt mit Straße "B"-West
12	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B" fallend nach Osten wie Urgelände.
13	Grenze Nord	ab Schnittpunkt Straße "B" horizontal nach Westen
14	Grenze West	ab Schnittpunkt Straße "A" steigend nach Süden wie Straße "D"
15	Grenze Ost	ab Schnittpunkt Straße "A" steigend nach Süden wie Urgelände
16	Grenze Ost	ab Schnittpunkt Straße "A" steigend nach Süden wie Urgelände

17	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "D" horizontal nach Westen</i>
18	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C" steigend nach Westen bis zum Schnittpunkt mit Straße "D"</i>
19	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C" fallend nach Osten wie Urgelände</i>
20	<i>Grenze Ost</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "E" steigend nach Süden wie Urgelände</i>
21	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C" horizontal nach Westen</i>
22	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C" horizontal nach Westen</i>
23	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C" fallend nach Osten wie Urgelände</i>
24	<i>Grenze Süd</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C"-Umkehr fallend nach Osten wie Urgelände.</i>
25	<i>Grenze Nord</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C"-Umkehr fallend nach Osten wie Urgelände</i>
26	<i>Grenze West</i>	<i>ab Schnittpunkt Straße "C"-Umkehr steigend nach Süden wie Urgelände</i>

Lappersdorf, 06.03.2007