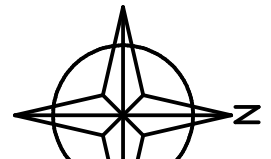


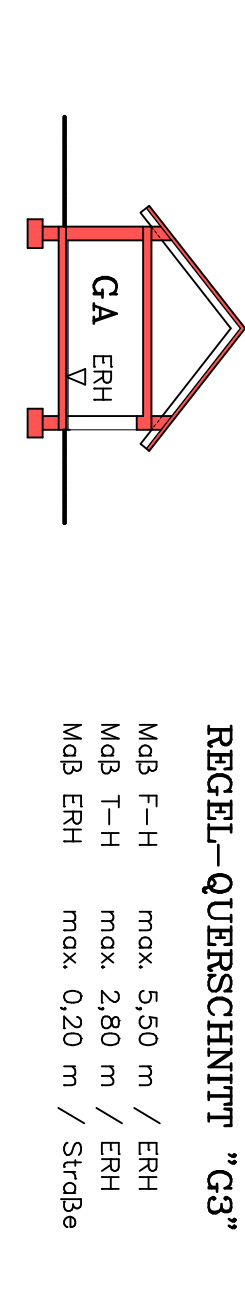
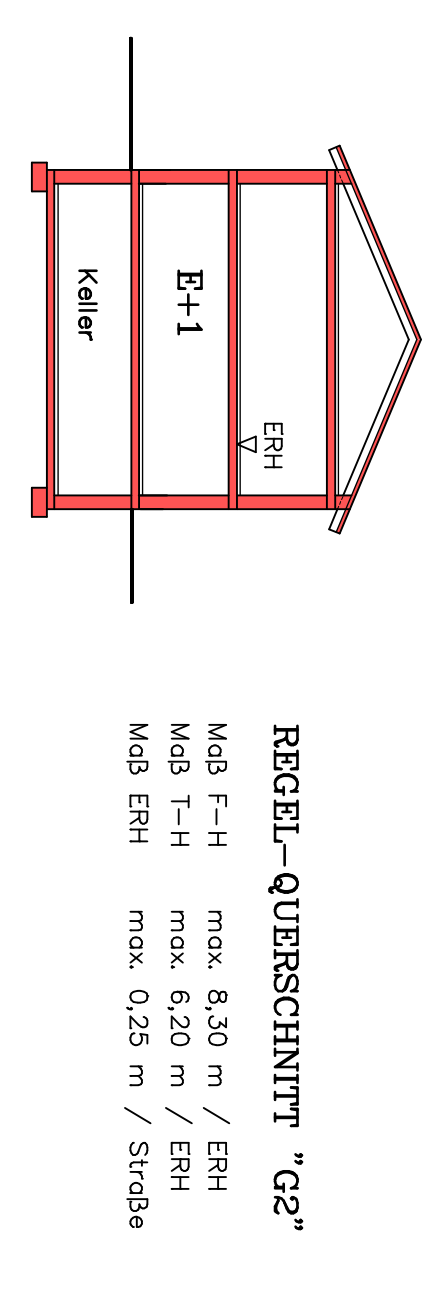
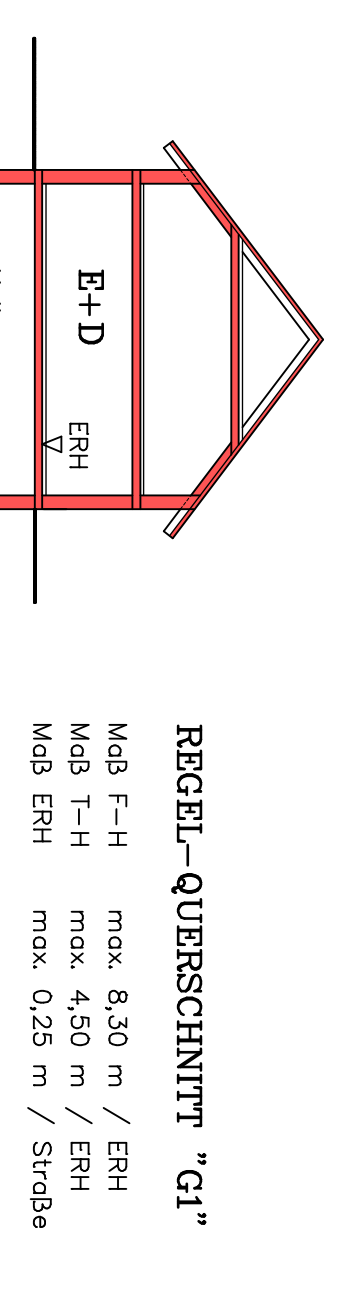
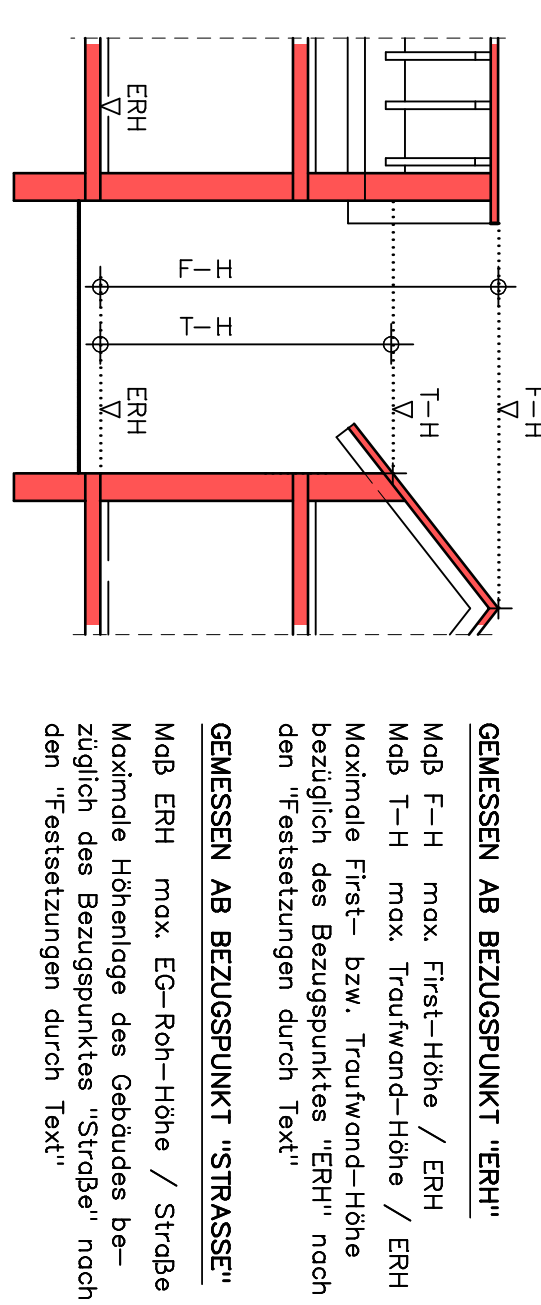
MASSSTAB 1 : 1000

PETZKOFEN OST-1



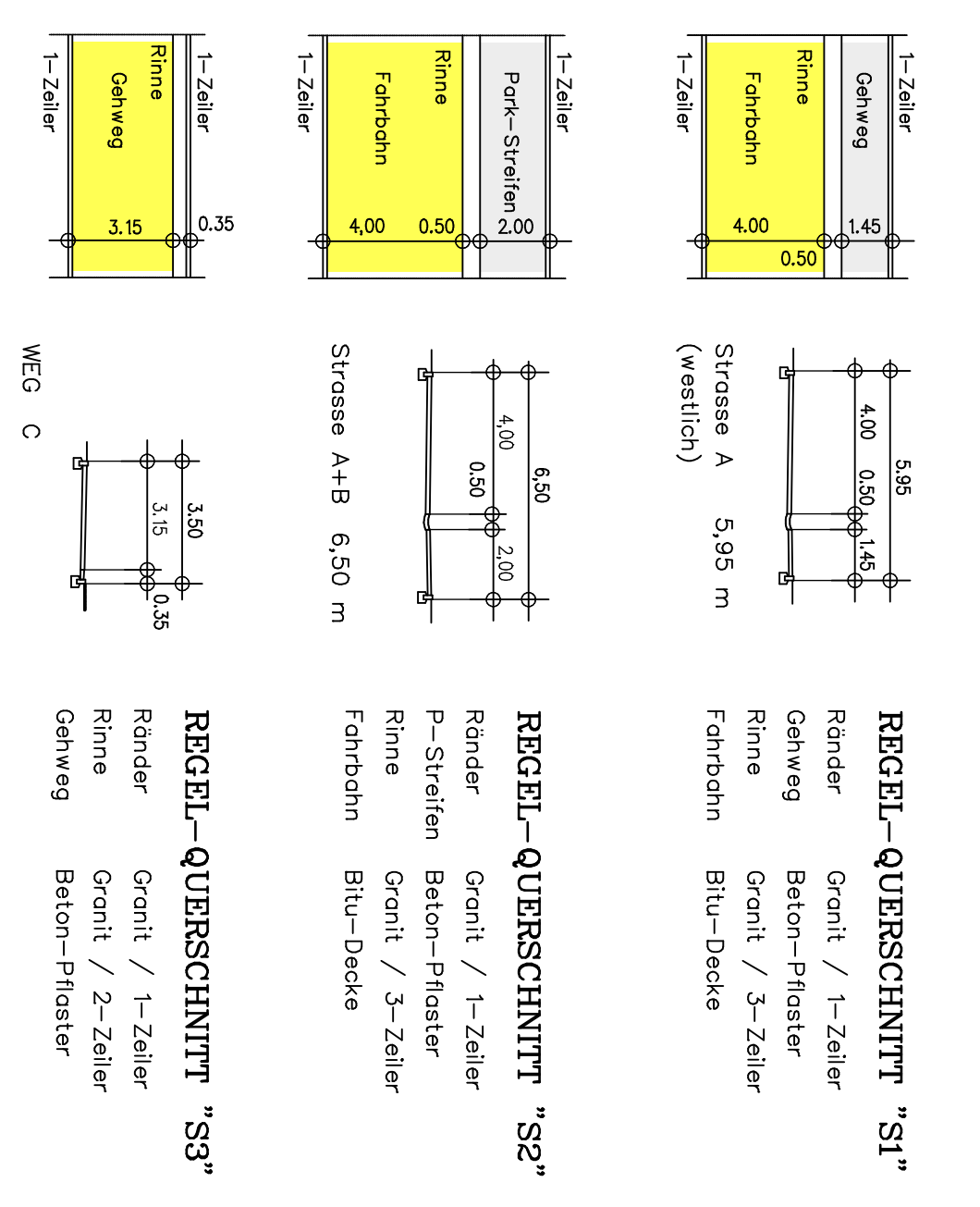
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

REGEL - QUERSCHNITTE / GEBÄUDE



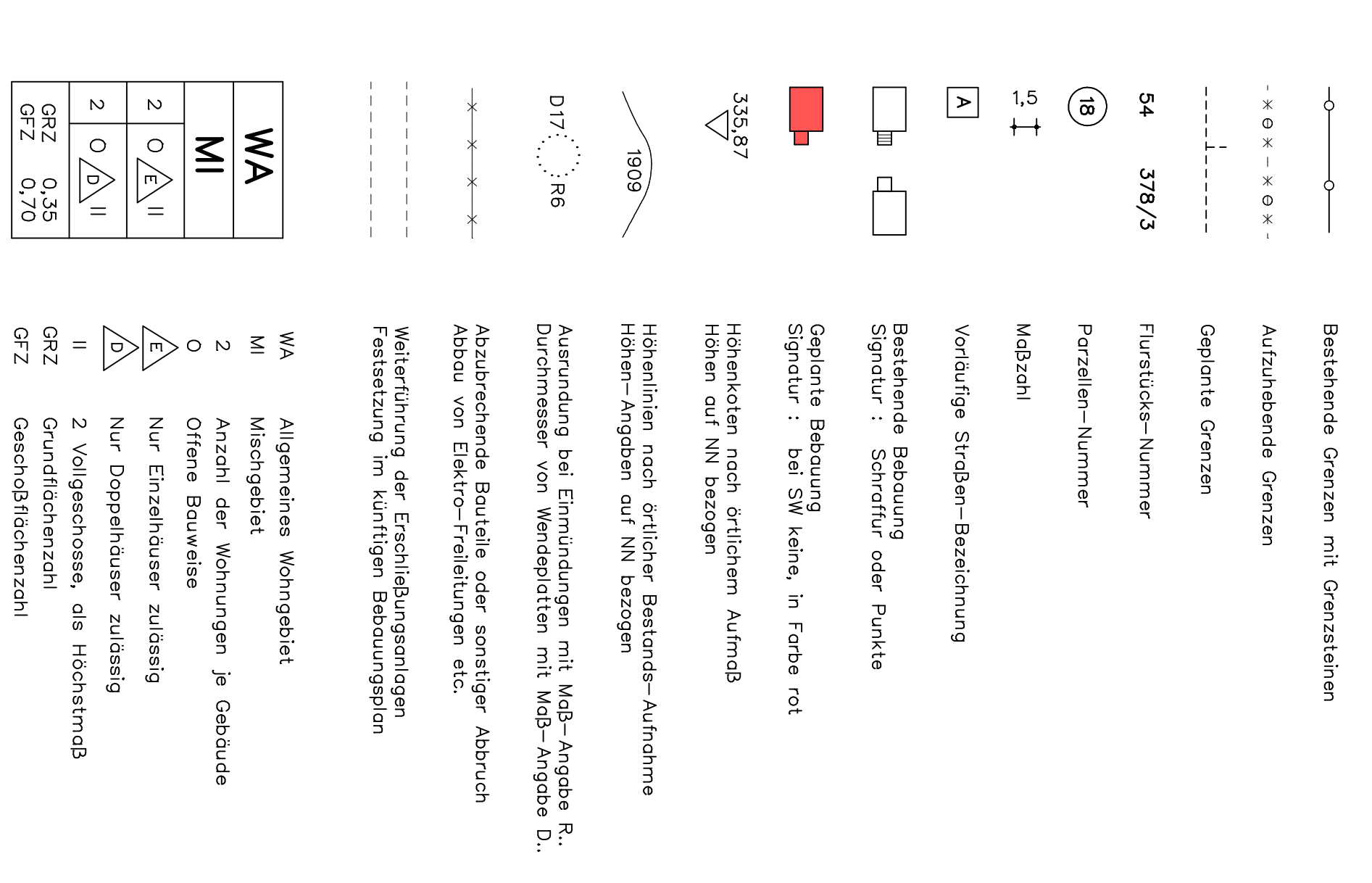
REGEL - QUERSCHNITTE / STRAKASSEN

VORSCHLAG ZUR AUSFÜHRUNG



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

HINWEISE DURCH ZEICHEN

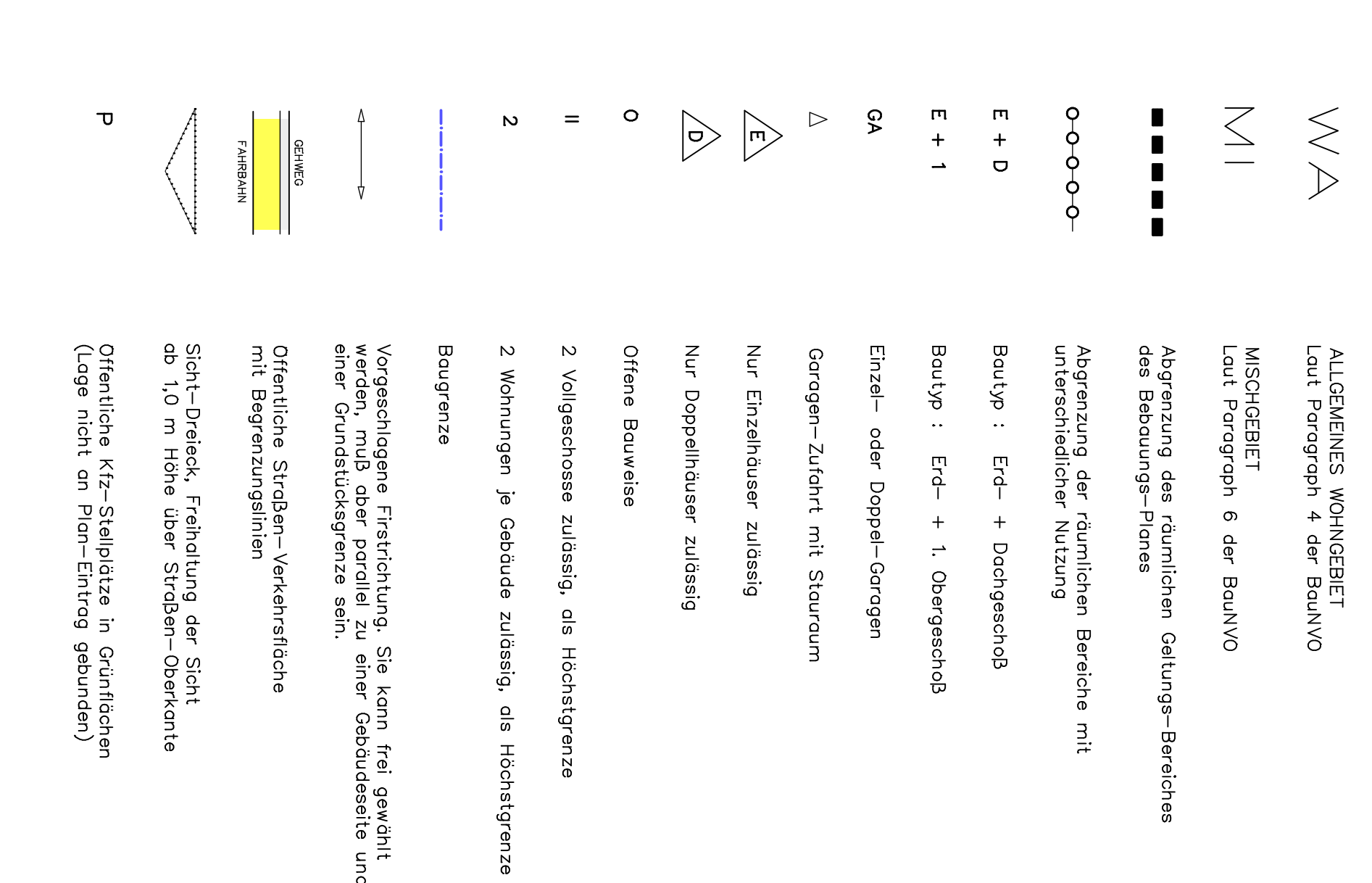


HINWEISE DURCH TEXT

1. GRUNDWASSER
Beding durch die Geländeformung und der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes...

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE ANGABEN
Die Festsetzungen durch Text sind im beiliegenden Schriftsatz aufgeführt. Außerdem ist im Schriftsatz noch die Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Entwurf hat in der Sitzung vom 04.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans...

Table with 2 columns: Date and Authority. Rows include dates from 2004 to 2006 and the name 'Aufhausen'.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRUNDORDNUNGSPLAN

"PETZKOFEN OST-1" ORNSTEIL, PETZKOFEN

VERBÄNDLICHER BAULEITPLAN FÜR DEN GELTUNGS-BEREICH "PETZKOFEN OST-1"

GEMEINDE AUFHAUSEN VG SONNUNG / KREIS REGENSBURG

ARCHITEKT 04 L-ARCHITEKT

Table with 3 columns: Date and Authority. Rows include dates from 2004 to 2006 and the name 'Aufhausen'.

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

mit integriertem Grünordnungsplan

" PETZKOFEN OST - 1 "

Bebauungsplan "PETZKOFEN OST-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 – 19 |
| C) | Übersichts-Lageplan M = 1:5000 | | |
| D) | 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 OST - 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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 gesamte Zaunhöhe von 1,00 m darf 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

Öffentliche Grünflächen der üblichen Art sind in diesem Baugebiet nicht vorgesehen. Entlang des östlichen Ortsrandes wird ein Schutzstreifen von 1,50 m Breite festgesetzt, um die ungehinderte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Dieser Schutzstreifen wird der Natur überlassen und durch die Gemeinde weder bepflanzt noch unterhalten.

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. 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 Regenwassers 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 Einlei-

tung 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 südlichen Teil-Bereich dieses Bebauungsplanes mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) sowie den im Norden und Westen an den neuen Bebauungsplan angrenzenden "Gemischten Bauflächen" mit der Festsetzung "M" sind derzeit nur "nicht wesentlich störende Betriebe" vorhanden.

Im nördlich gelegenen "WA"-Teil des neuen Bebauungsplanes sind deshalb keine Maßnahmen zum Lärmschutz wegen der oben angeführten Nutzungs-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 OST - 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 südlichen Rand des Ortsteiles Petzkofen geprüft. Durch die hier vorgesehene Erweiterung des Ortsteils Petzkofen nach Süden wird die vorhandene Lücke bis zur Staatsstraße St 2146 (Straße "Am Berg", Verbindung Aufhausen-Sünching), teilweise geschlossen. Die dann noch freie Fläche soll später durch einen weiteren Bebauungsplan mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) überplant werden.

Es bestand übereinstimmend die Meinung, dass eine Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich möglich und als Abrundung der vorhandenen Gebäudestruktur auch sinnvoll sei. Die Entscheidung des Gemeinderates, für das vorgesehene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist somit gerechtfertigt.

2. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Gemeinde Aufhausen existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt dort in der Nutzungsart "M" (Mischgebiet allgemein) und stimmt somit mit der geplanten Festsetzung nicht überein.

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 der elf Wohnbau-Parzellen und einer weiteren Parzelle im Mischgebiet kann auf Sicht, zusammen mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan "Petzkofen West-1", 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. ERSCHLIESSUNG

5.1 Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der im Westen gelegenen Hauptstraße des Ortsteiles Petzkofen (Straßenname "Petzkofen") aus erschlossen. Die Anbindung an die Straße "Petzkofen" erfolgt über die neue Planstraße "A", die interne Erschließung der Parzellen durch die Stichstraße "B", die von der Planstraße "A" abzweigt.

Von der Stichstraße "B" aus führt der Weg "C" zum vorhandenen Feldweg, um eine weitere fußläufige Verbindung zur Hauptstraße des Ortsteils Petzkofen (Straßenname "Petzkofen") zu erhalten. Diese Verbindung ist normalerweise durch umlegbare Pfosten für den Kfz-Verkehr gesperrt und kann nur von Fußgängern und mit Fahrrädern benutzt werden. In besonderen Fällen, z.B. Feuerwehr-Einsatz, kann diese Wegführung durch das Umlegen der Pfosten auch für den Kfz-Verkehr freigegeben werden.

Der Feldweg (Straße "D") wird nicht ausgebaut und stellt somit keine Erschließung dar. In der Länge der Parzelle 2 wird entlang der Straße "D" ein multifunktionaler Seitenstreifen vorgesehen, der für den ruhenden Verkehr der am Feldweg anliegenden Grundstücke und zur Auflockerung des dortigen Straßenbildes dient. Dieser Seitenstreifen ist eine Erschließungsmaßnahme.

Hinweis: Durch die Topographie ist die Abwasser-Ableitung nur nach Norden möglich, so dass die geplante Verbindung zum Feldweg auch für die Leitungsverlegung notwendig ist.

5.2 Nichtöffentliche Erschließung

In diesem Baugebiet sind keine "Nichtöffentlichen Erschließungen" vorgesehen.

5.3 Baugebiets-Erweiterung

Die neue Planstraße "A" wird bis zur östlichen Geltungsgrenze durchgeführt, um bei einer späteren Baugebiets-Ausweisung nach Osten Anschluss-Möglichkeiten für den Verkehr und die Ver- und Entsorgungs-Einrichtungen zu bekommen. Die Straße "A" könnte u.U. in Richtung Staatsstraße weitergeführt werden und durch den Ringchluss auch eine Funktion als Sammelstraße erhalten.

Im nördlichen Bereich, entlang der Parzellen 2 bis 9, ist für die Zukunft keine Bauland-Ausweisung geplant. Im südlichen Abschnitt, entlang der Parzellen 11 und 12, könnte später eine Erweiterung stattfinden, für die jetzt bereits Vorkehrungen getroffen werden müssen.

5.4 Straßen-Ausbau

Bei der Straße "A" wird im westlichen Teil (Straße "Petzkofen" bis etwa Beginn der Parzelle 12) ein erhöhter Gehweg angeordnet. Dadurch wird die Sicherheit für die Fußgänger in diesem etwas schmäleren und beidseitig von Zaunanlagen beschränkten Straßenstück wesentlich erhöht.

Ab Beginn der Parzelle 12 wird statt des Gehweges ein multifunktionaler Seitenstreifen angeordnet, der sowohl zur Straßen-Gliederung beiträgt wie auch dem ruhenden Verkehr 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 "A" und "B", 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.

5.5 Anschluss an die Kreisstraße R9

Der Anschluss der Planstraße "A" in die Kreisstraße R9 (ist gleichzeitig Hauptstraße im Ortsteil Petzkofen mit Namen "Petzkofen") wird nach den Feststellungen des Landkreises Regensburg (Tiefbauamt) kritisch gesehen. Der vorgesehene Ausbau ist dagegen nach Ansicht des Gemeinderates für den geringen Anschlussverkehr ausreichend bemessen. Eine Änderung nach den Vorstellungen des Tiefbauamtes würde größere Eingriffe in die beiderseits vorhandene Altbebauung auslösen.

Längerfristig ist die Hauptzufahrt für dieses Wohngebiet von der südlich gelegenen Staatsstraße 2146 aus vorgesehen (nach Anwesen Buchner), so dass die jetzige Zufahrt dann nur noch untergeordnete Bedeutung haben wird.

5.6 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.

6. GRÜNORDNUNG

6.1 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.

6.2 Straßenbereich

Die neuen Planstraßen "A" und "B" 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.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen der üblichen Art sind in diesem Baugebiet nicht vorgesehen. Am Ostrand des Baugebietes wird ein Schutzstreifen mit besonderen Funktionen als öffentliche Grünfläche angelegt. Siehe hierzu nachfolgenden Text.

Schutzstreifen

Entlang des östlichen Baugebietsrandes wird zur freien Natur hin ein Schutzstreifen von 1,50 m Breite festgesetzt, um die ungehinderte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Dieser Schutzstreifen wird der Natur überlassen und durch die Gemeinde weder bepflanzt noch unterhalten.

Die Parzelle 12, das Grundstück 283/5 sowie der südlich bereits gekaufte aber noch nicht abgemarkte Grundstückstreifen (Flurnummer 280/x) gehören alle dem gleichen Eigentümer. Um diese wirtschaftliche Einheit nicht durch den Schutzstreifen zu zerteilen, wird festgelegt, dass im Bereich dieser Flächen der jeweilige Eigentümer für eine ungehinderte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu sorgen hat.

Einzelheiten hierzu werden in einem Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde geregelt und durch Grundbucheintrag dinglich gesichert.

6.4 Private Ortsrand-Eingrünung

Am östlichen Ortsrand soll durch eine private Ortsrand-Eingrünung der derzeitige Abschluss der Bebauung unterstrichen werden. Im Bereich des nicht vorhandenen Schutzstreifens (siehe oben) obliegt es dem Eigentümer Grundstücke 283/5 und des bereits gekauften Streifens 280/x für eine adäquate Ortsrand-Eingrünung zu sorgen.

6.5 Begrünung der Parzellen

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.

7. **EMISSIONEN**

7.1 Emissionen aus "MI"- bzw. "M"-Gebieten

Im südlich gelegenen Teil-Bereich dieses Baugebungsplanes mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) sowie in der nördlich und westlich an das neue Baugebiet angrenzenden gemischten Baufläche mit der Festsetzung "M" sind derzeit keine oder 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.

7.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Nordwestlich des neuen Baugebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung vom Baugebietsrand ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurnummer 34), derzeit ohne Tierhaltung. Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung sind aus diesem Betrieb nicht zu erwarten.

Südlich, östlich 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.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 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.

8.2 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.

Durch die Topographie bedingt ist die Abwasser-Ableitung nur nach Norden möglich. Die Abwasser-Beseitigung erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße "B" und den Weg "C" in Richtung des nördlich gelegenen Feldweges, im Plan auch als Straße "D" bezeichnet.

Im Feldweg kann an den teilweise bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, während der Regenwasserkanal erst hergestellt werden muss.

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".

8.3 Stromversorgung

Das Gebiet der Gemeinde Aufhausen liegt im Versorgungsbereich der Energieversorgung "E-ON" / Altdorf. In der Nähe des Baugebietes liegt eine Trafo-Station, von der aus das neue Baugebiet mitversorgt werden kann.

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.

8.4 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.

8.5 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 "B" ist ein Wendehammer mit 18,0 m Durchmesser angeordnet, so dass dort ein Wenden der Fahrzeuge problemlos möglich ist.

9. 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.

9.1 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.

9.2 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.

9.3 Öffentliche Spielflächen

In ca. 350 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 nach Überqueren der Hauptstraße von Petzkofen über das neue Baugebiet "Petzkofen West-1" und 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.

9.4 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.

10. **BRANDSCHUTZ**

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

Der Weg "C" als Verbindung zum nördlich gelegenen Feldweg erfüllt mit einer Breite von 3,50 m ebenfalls die Mindestforderungen für Feuerwehr-Zufahrten.

An beiden Enden des Weges "C" werden umlegbare Sperrpfosten mit einer "Feuerwehr-Sperrung" eingebaut, so dass deren Öffnung durch die Feuerwehr problemlos erfolgen kann.

10.4 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.

11. 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.

12. BODEN-DENKMÄLER

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

13. 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	Zweigriffeliger 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.

14. FLÄCHEN-ÜBERSICHT

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

a) Bauparzellen

Parzelle	1	756,00 m ²
Parzelle	2	708,00 m ²
Parzelle	3	382,00 m ²
Parzelle	4	452,00 m ²
Parzelle	5	628,00 m ²
Parzelle	6	760,00 m ²
Parzelle	7	658,00 m ²
Parzelle	8	863,00 m ²
Parzelle	9	717,00 m ²
Parzelle	10	640,00 m ²

Parzelle 11	698,00 m2		
Parzelle 12	2.128,00 m2		

Bauparzellen	9.390,00 m2	9.390,00 m2	83,84 %

b) Straßenbau

Planstraße "A"	684,00 m2		
Planstraße "B"	800,00 m2		
Weg "C"	83,00 m2		
Parkstreifen "D"	63,00 m2		

Straßenflächen	1.630,00 m2	1.630,00 m2	14,55 %

c) Grünflächen

Grünfläche 1 (Schutzstreifen)	180,00 m2		

Grünflächen	180,00 m2	180,00 m2	1,61 %
		-----	-----
		11.200,00 m2	100,00 %
		=====	=====

15. 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" – "D"	1.630,00 m2	23,00	37.490,00 €
Bau Planstraßen "A" + "B"	1.484,00 m2	110,00	163.240,00 €
Bau Weg "C"	83,00 m2	85,00	7.055,00 €
Bau Parkstreifen "D"	63,00	110,00	6930,00 €
Straßenentwässerung	1.630,00 m2	5,00	8.150,00 €
Straßenbeleuchtung	7,00 Stk	2.500,00	17.500,00 €
Grund öff. Grünflächen	180,00 m2	23,00	4.140,00 €
Begrünungsmaßnahmen	180,00 m2	5,00	900,00 €

Bäume in Grünflächen	0,00 Stk	400,00	0,00 €
Bäume Straßen "B" – "D"	14,00 Stk	500,00	7.000,00 €
Schmutzwasser-Kanal	230,00 lfm	290,00	66.700,00 €
Kläranlagenanteil (Parz.-Fläche)	9.390,00 m2	4,00	37.560,00 €
Kanal-Hausanschlüsse	12,00 Stk	2.000,00	24.000,00 €
Regenwasser-Kanal	245,00 lfm	200,00	49.000,00 €
Kanal-Hausanschlüsse	12,00 Stk	1.500,00	18.000,00 €
Wasserversorgung neu	280,00 lfm	140,00	39.200,00 €
Wasser-Hausanschlüsse	12,00 Stk	2.000,00	24.000,00 €
Elektro-Hausanschlüsse	12,00 Stk	3.500,00	42.000,00 €

			546.628,00 €
+ Rundungsbetrag			372,00 €

Gesamtkosten geschätzt			547.000,00 €
			=====

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