

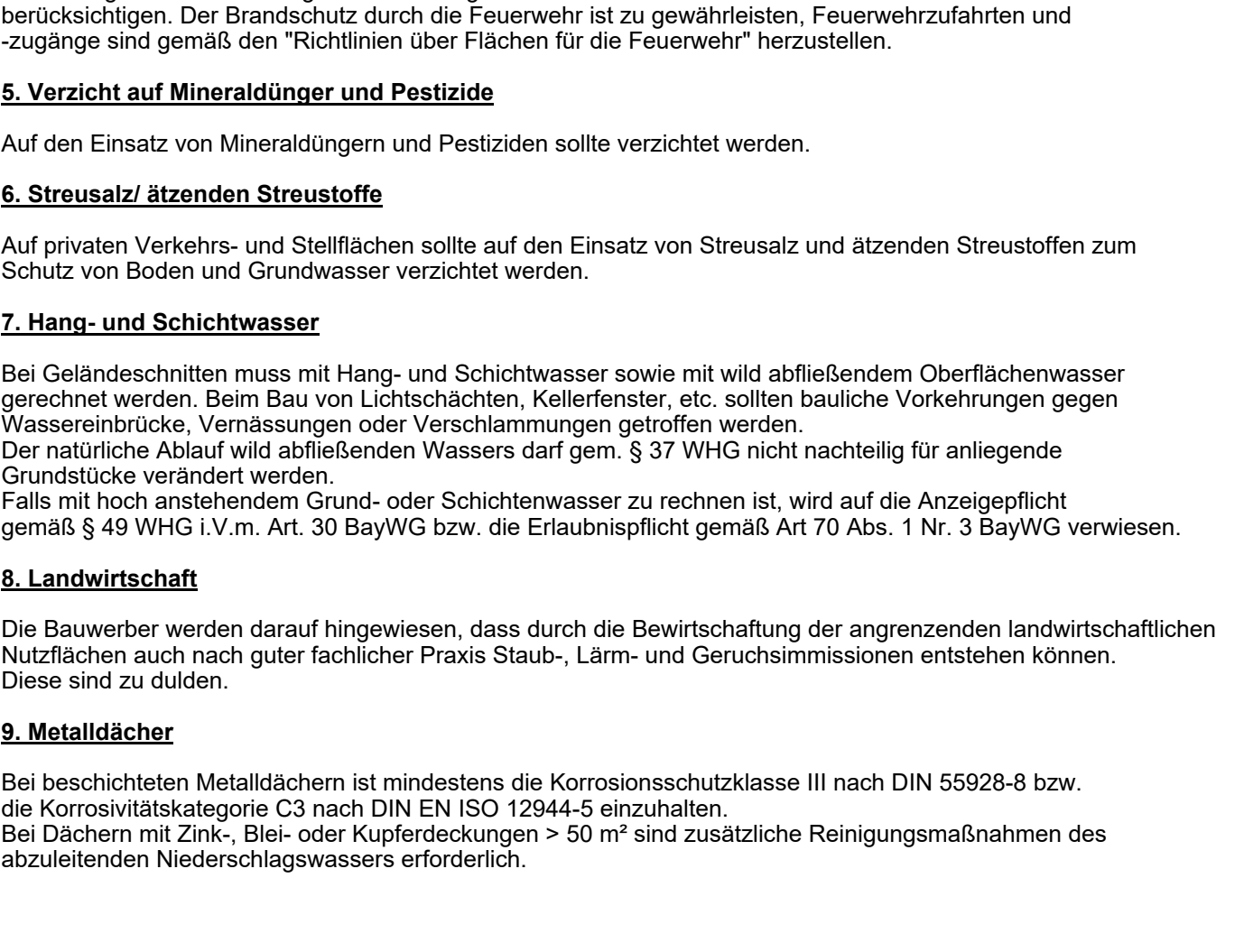
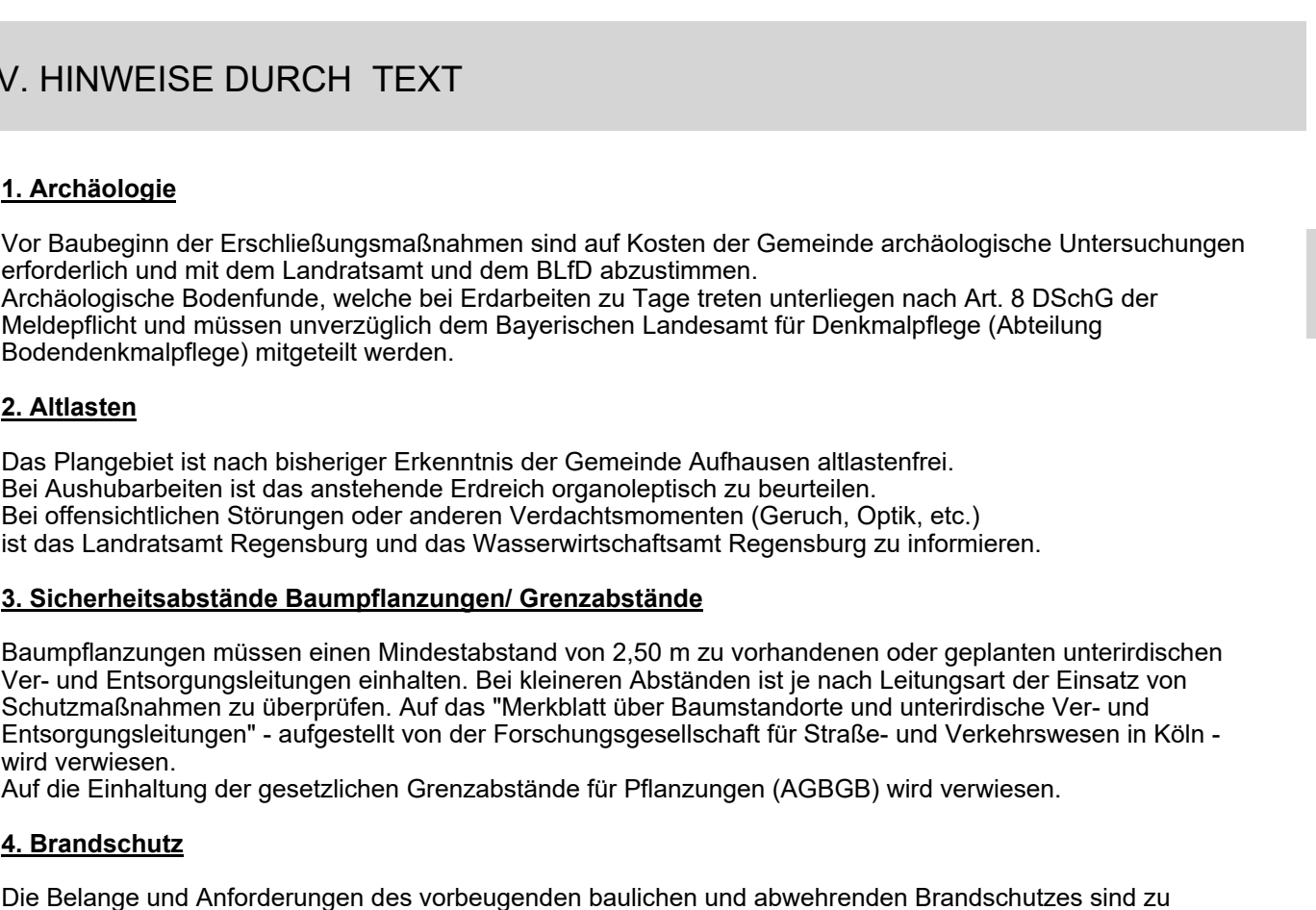
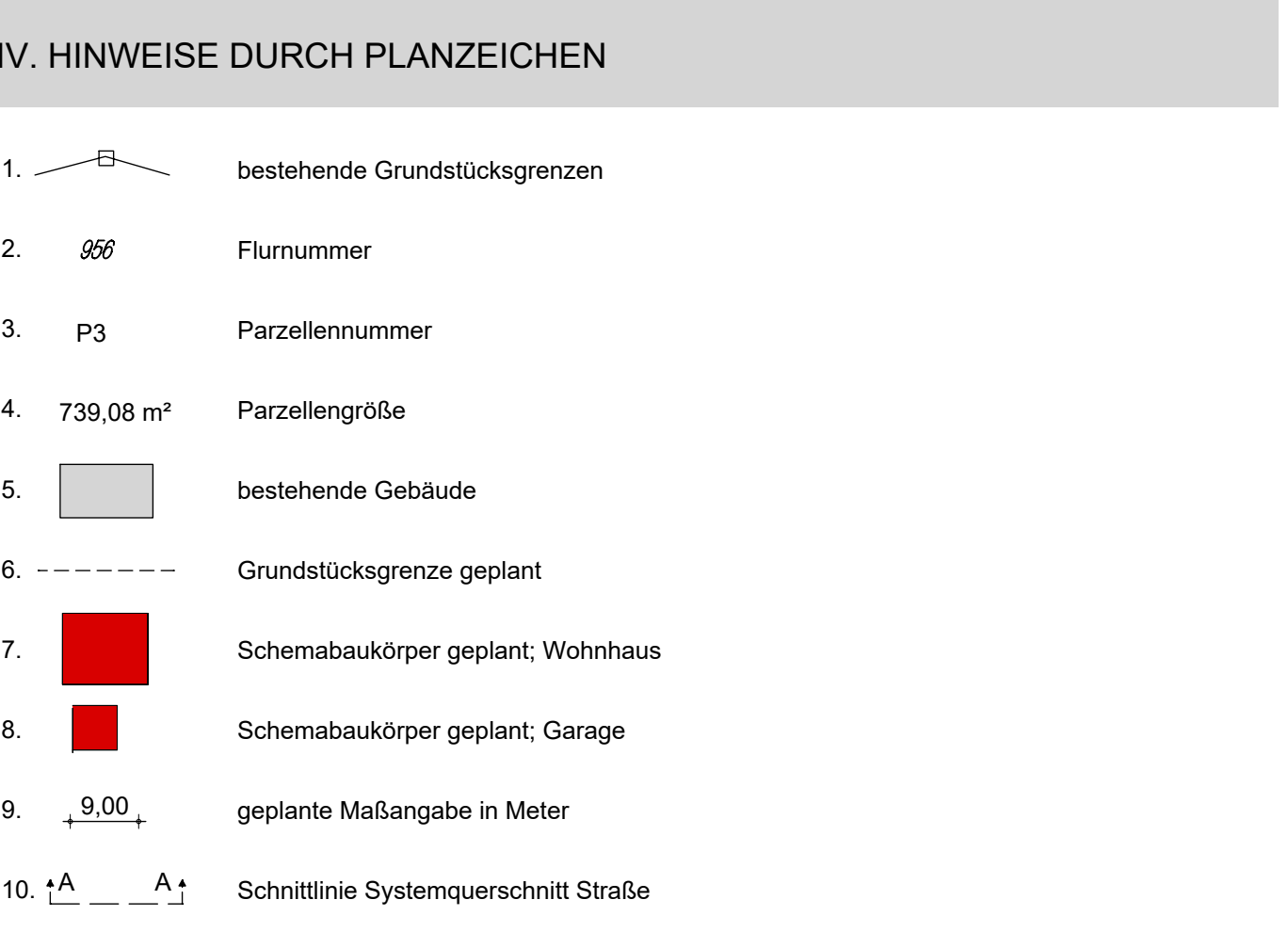
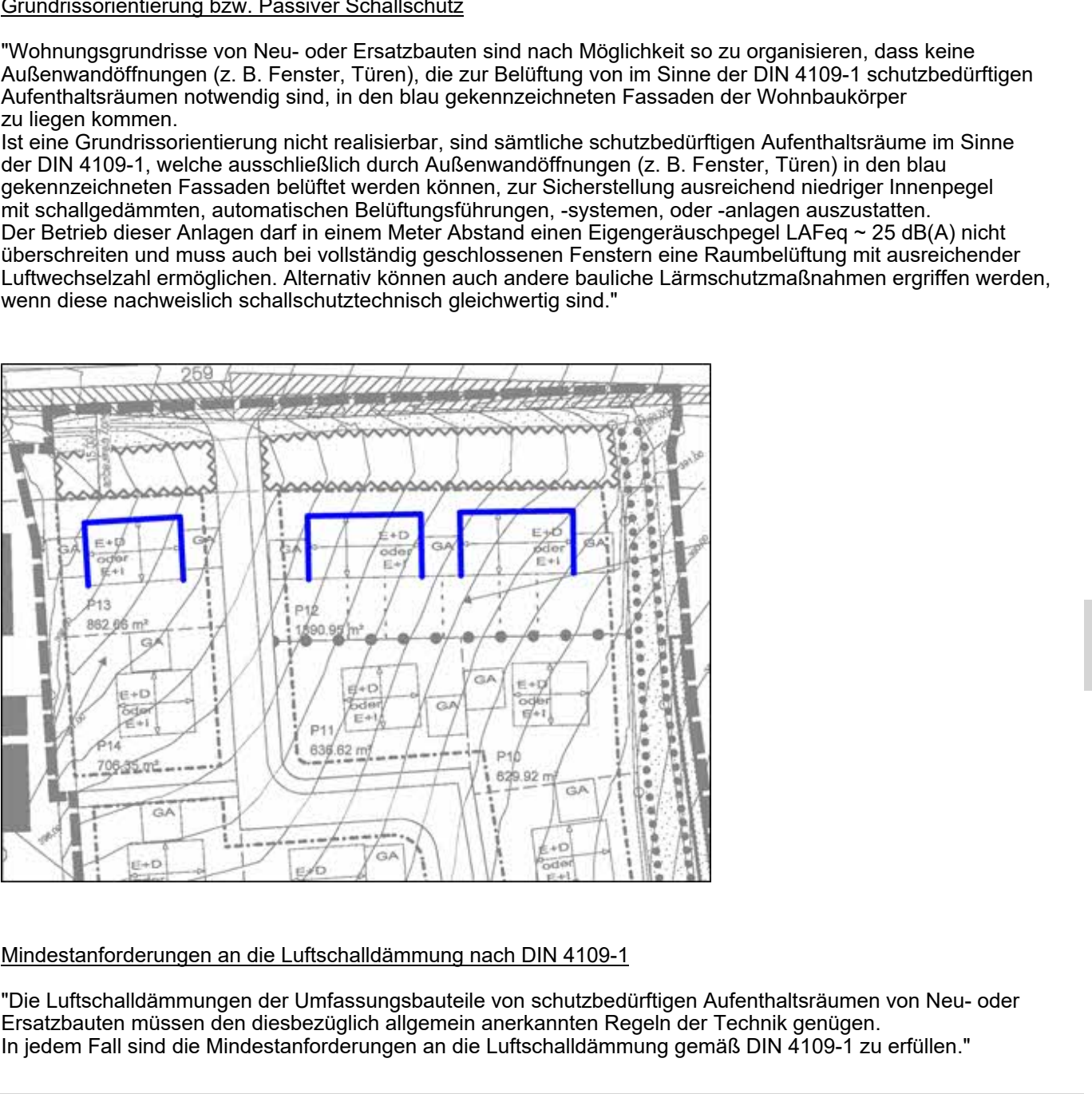
II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1 Baugrenze:** Als Wandhöhe gilt das Maß von der UFH bzw. EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand (Altika).
- 2.2 Hauptgebäude:** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.3 Nebenbauweise:** Alle Festsetzungen zur Ausführung des Hauptgebäudes gelten sinngemäß auch für die Garagen und Nebenbauweise.
- 2.4 Verkefhrsflächen:** Flächen für öffentliche Straßenverkehrsfläche, Mehrzweckfläche mit Zweckbestimmung: Parken, Ausweichflächen, öffentlicher Geh- und Radweg mit wassergebundenem Belang, Straßenbegrenzungslinie, Einfahrtsbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
- 2.5 Grünflächen:** Flächen für Baumpflanzung, öffentliche Grünflächen, Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern.
- 2.6 Sonstige Planzeichen:** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Anbaufreie Zone, Festgesetzte Firstrichtung, Sichtdreieck, Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, Umgrenzung von Flächen für Freizeitanlagen, Höhenrichtlinie nach örtlichem Bestandsgeleändeaufmaß, Nutzungsstablonen.

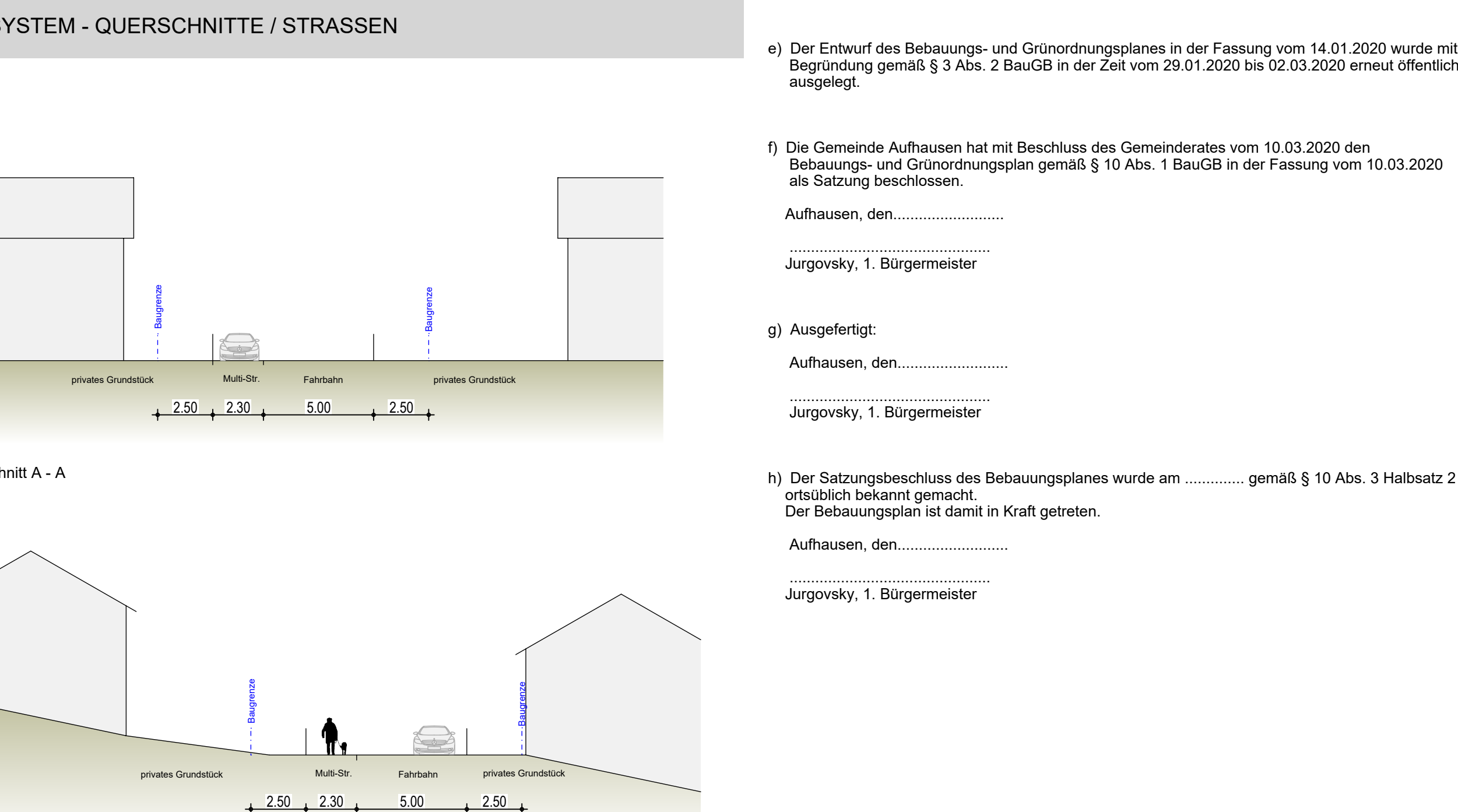
III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:** GRZ, GFZ, II, U+e+D, E+D, E+G, Einzel- oder Doppelparkgarage.
- 3. Baugrenzen:** nur Einzelhäuser zulässig, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig, offene Bauweise, Baugrenze.
- 4. Verkefhrsflächen:** öffentliche Straßenverkehrsfläche, Mehrzweckfläche mit Zweckbestimmung: Parken, Ausweichflächen, öffentlicher Geh- und Radweg mit wassergebundenem Belang, Straßenbegrenzungslinie, Einfahrtsbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
- 5. Grünflächen:** Baum zu pflanzen, öffentliche Grünfläche, Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern.
- 6. Sonstige Planzeichen:** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Anbaufreie Zone, Festgesetzte Firstrichtung, Sichtdreieck, Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, Umgrenzung von Flächen für Freizeitanlagen, Höhenrichtlinie nach örtlichem Bestandsgeleändeaufmaß, Nutzungsstablonen.
- 7. Einfriedigungen / Nachbargärten:** Höhe max. 1,20 m, Aussehen nach Lager, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenknoten an Fußpunkten und den Oberkanten) bezogen auf das Urgelände dargestellt werden.
- 8. Stützmauern bei Garagenauffahrten:** Sofern Garagen bei starken Geländeneigungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden.
- 9. Grünordnung:** Liste Bäume, Tabelle 2: Gehölzarten für Straßenbäume, Pflanzgrößen, Pflanzabstände, 7.2 Je Baumstück sind mindestens zwei Bäume, 7.3 In den Mehrzweckflächen nach Planzeichen 4.2 ist je 9 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, 7.4 Kfz-Stellplätze sind soweit sie offen sind, wasserdränrig zu gestalten, 7.5 Erdverlegete Leitungen dürfen nicht näher als 2,50 m zu den Straßenbäumen verlegt werden, 7.6 Insektenenschutz, 7.7 In Flächen mit Planzeichen gem. II Punkt 5.4 ist bei Planenschieb "Schlehenhecke 5-reihig" eine solche Strauchhecke zu entwickeln, 7.8 In Flächen gemäß II Punkt 5.4 ist bei Planenschieb "Gras-Kraut-Saum" ein Blütenreicher Saum aus Blütenreichen Kräutern zu entwickeln, 8.1 Abwasser: Schmutzwasser, 8.2 Niederschlagswasser, 8.3 Niederschlagswasser private Flächenbereiche, 8.4 Stellplätze / Garagenvorplätze, 8.5 Auffüllungen / Abarborungen, 8.6 Einfriedigungen / Stützmauern, 8.7 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen, 8.8 Einfriedigungen angedeutet an öffentliche Grünflächen.

- 9. Immissionschutz:** Zufließigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen.
- 10. Niederschlagswasser:** Es wird empfohlen, unverschmutztes, anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
- 11. Ressourcenschonung:** Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe zu achten.
- 12. Brandschutz:** Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen.
- 13. Struktural/ ätzenden Struktstoffe:** Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Struktus- und ätzenden Struktstoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 14. Hang- und Schichtwasser:** Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.
- 15. Landwirtschaft:** Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können.
- 16. Metalldächer:** Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsklasse II nach DIN 55928-6 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
- 17. Entwurf der Baulichkeiten:** Die Baulichkeiten sind so zu gestalten, dass sie optisch harmonisch mit der Umgebung sind.



- VII. VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 13b BauGB beschlossen.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2019 bis 08.03.2019 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 06.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2019 bis 08.03.2019 öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2020 bis zum 02.03.2020 erneut beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2020 bis 02.03.2020 erneut öffentlich ausgestellt.
- f) Die Gemeinde Aufhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2020 als Satzung beschlossen.
- g) Ausgefertigt: Aufhausen, den, Jurgovsky, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



GEMEINDE AUFHAUSEN
LK.R. REGENSBURG

Logo of the municipality of Aufhausen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "VOGELBERG OST"

gemäß § 13 b BauGB

M 1:1000

PLANVERFASSER: **HIW** (HORNBÄRGER, LINNER, WENY) / ARCHITECTUR mbH

MUSKANTSTRASSE 29, 94028 AUFHAUSEN

G+2S / CARINHARTNER + SCHÖBER + SPORL / LANDSCHAFTSARCHITECTUR_GdR / BOGNER

BOHNERWALD 42, 94469 DINGOLFZEE, TEL: +49 9911 40 28

DATUM: 07.05.2019, 14.01.2020, 10.03.2020

BEARB.: av, av, av