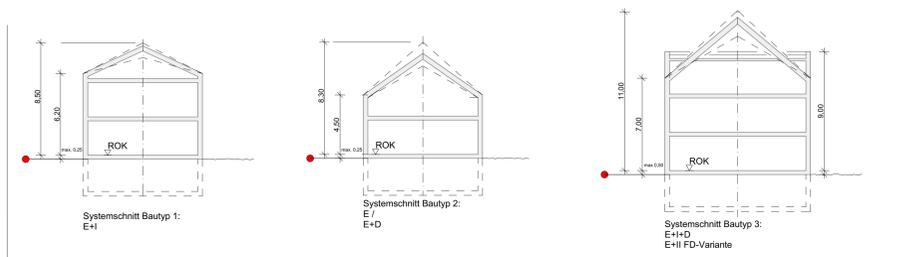




Übersichts-Lageplan- Aufhausen M=1/5000



Bautypen M=1/200



Planung M=1/1000

**Zeichnerische Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen 4 & 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO
<b>MI</b>	MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe u. Tankstellen n. § 9 Abs. 2 Nr. 6/7 BauNVO

Nutzungsschablone:	max. Zahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl GFZ
Grundflächenzahl GRZ	Gebäudetyp
Bauweise	

**2. Bauweise / Baulinie/ Baugrenze**

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	Firsthöhe bindend bzw. um 50' gedreht

	<b>Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau</b>
	ROK-Gebäude max. 25 cm ü. Bezugspunkt/Strasse bei Parz. 7/19 max. 75 cm ü. Bezugspunkt/Strasse bei Parz. 19/20 max. 50 cm ü. Bezugspunkt/Wendeplatte

**3. Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Multifunktionsfläche
	Gehweg

**4. Flächen Stellplätze, Garagen**

	Garage/Carport
	Zufahrt/Einfahrt-bindend

**5. Sonstiges**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Kanal-Spanterrasse gesichert/Grundstücksbarkeit
	Sichtdreieck mit Angabe Schenkellänge in m <small>Die vorgeschriebene Schenkellänge wird von jeglicher Bebauung (auch verfahrenstheoretischer) Abgrenzungen und schablonenmäßigem Bewuchs über 3,00m über Fahrbahndecke und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.</small>

**6. Grünordnung**

	Pflanzgebietsfläche-privat
	zu pflanzender Baum im öffentlichen Bereich gemäß Antenne
	zu pflanzender Baum auf privater Fläche gemäß Antenne

**7. Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen**

	20 KV Freileitung
	Flüssiggasstank mit Einleitung
	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	möglicher Baukörper
	möglicher Garagen/Carportstandort

**Textliche Festsetzungen**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird ausgewiesen:  
Teil 1 WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
Unter der Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen:  
-Gartenbaubetriebe  
-Tankstellen

Teil 2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Vorhaben, nicht zugelassen:  
-Gartenbaubetriebe  
-Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ max.) wird festgesetzt:

WA	0,35
MI	0,4

Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ max.) wird festgesetzt:

WA	0,7
MI	0,8

Zahl der Vollgeschosse II bei Bautyp 1 u. 2 III bei Bautyp 3

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.

**4. Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze**

Nebenanlagen Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m² überbaubarer Grundfläche begrenzt.

Garagen Im WA sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im MI sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bis zwei Wohneinheiten zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Bei Wohngebäuden mit mehr Wohneinheiten (GW) gilt:  
-WE bis 69 m² Wohnfläche 1 Stellplatz  
-WE ab 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Die Zufahrten der Parzellen 7/9 u. 16 sind verbindlich geregelt und zeichnerisch dargestellt. Eine Zufahrt von der Staatsstraße-Am Berg ist generell ausgeschlossen.

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Der Nachweis der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen und im Bauantrag nachzuweisen.

**5. Höhe der baulichen Anlagen**

Es sind für jede Parzelle Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau, über die das maximale Höhenmaß der Gebäude ROK geregelt wird, festgelegt.

Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Schnittpunkt Straßenrand und Gebäude-Fußlinie.

Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßens-Längsprofils angenommen werden.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Traufwandhöhe TH und einer maximalen Firsthöhe FH in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform und der nach der Erschließung vorgeländerten und durch ein Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

Für Garagengebäude und Carports ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO eine Grenzbebauung bei einer max. Wandhöhe von 3,00m straßenseitig, sowie einer talseitigen max. Wandhöhe von 4,50m zulässig.

Die straßenseitige Wandhöhe wird vom OK Straßenniveau-Zufahrt (Einfassung an der Grundstücksgrenze), die talseitige vom OK der nach der Erschließung vorgeländerten Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Dachhaut gemessen, wobei die FDK des Garagengebäudes max. 0,15 über OK Straßenniveau-Zufahrt liegen darf.

Es kann der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßens-Längsprofils angenommen 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. 1,50m betragen, die Sockelhöhe max. 20cm.

**6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO)

Bautyp 1:  
E+I: Erdgeschoss + Obergeschoss  
Die Wandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. ROK festgesetzt.  
Die Firshöhe FH ist mit max. 8,50 m ü. ROK festgesetzt.  
Die maximale absolute Höhenlage ROK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt.  
Zulässige Dachformen:  
SD/Satteldach, PDV (versetztes Pultdach)  
WDZD Walm-Zeldach  
FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16)  
Zulässige Dachdeckung:  
Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbönen, unglasiert oder mit matter Glasur.  
Es sind keine Dachaufbauten/Gebäude zulässig.  
Zwerggiebel sind mit einer max. Gebäudefläche von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.  
Der First des Zwerggiebels muss mind. 1,00m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.  
Zwerggiebel dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

Bautyp 2:  
E: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss  
E+D: Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss  
Die Wandhöhe TH ist mit max. 4,50 m ü. ROK festgesetzt.  
Die Firshöhe FH ist mit max. 8,30 m ü. ROK festgesetzt.  
Die maximale absolute Höhenlage FOK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt.  
Zulässige Dachformen:  
SD/Satteldach, PDV (versetztes Pultdach)  
WDZD Walm-Zeldach  
FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16)  
Dachaufbauten:  
Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,5 m² sind zulässig.  
Abstand vom First: min. 1,0 m  
Ein Zwerggiebel je Gebäude mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.  
Abstand von der Gebäudeaußenkante: min. 2,5 m  
Abstand vom First: min. 0,5 m  
Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Zulässige Dachdeckung:  
Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbönen, unglasiert oder mit matter Glasur.  
Zwerggiebel dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

Bautyp 3 (Geschosswohnungsbau):  
E+1+D: Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss  
E+II: Erdgeschoss + 2 Vollgeschosse (FD-Variante)  
Die Traufwandhöhe TH ist bei geeigneten Dächern mit max. 7,00 m ü. ROK, bei Flachdächern mit max. 9,00 m ü. ROK festgesetzt.  
Die Firshöhe FH ist bei geeigneten Dächern mit max. 11,00 m ü. ROK festgesetzt.  
Die maximale absolute Höhenlage ROK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt.  
Zulässige Dachformen:  
SD/Satteldach, PDV (versetztes Pultdach)  
WDZD Walm-Zeldach  
FD Flachdach  
Dachaufbauten:  
Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,5 m² sind zulässig.  
Abstand vom First: min. 1,5 m  
Abstand vom First: min. 1,0 m  
Zulässige Dachdeckung:  
Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbönen, unglasiert oder mit matter Glasur.

Die Zufahrten der Parzellen 7/9 u. 16 sind verbindlich geregelt und zeichnerisch dargestellt. Eine Zufahrt von der Staatsstraße-Am Berg ist generell ausgeschlossen.

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Der Nachweis der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen und im Bauantrag nachzuweisen.

**5. Höhe der baulichen Anlagen**

Es sind für jede Parzelle Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau, über die das maximale Höhenmaß der Gebäude ROK geregelt wird, festgelegt.

Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Schnittpunkt Straßenrand und Gebäude-Fußlinie.

Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßens-Längsprofils angenommen werden.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Traufwandhöhe TH und einer maximalen Firsthöhe FH in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform und der nach der Erschließung vorgeländerten und durch ein Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

Für Garagengebäude und Carports ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO eine Grenzbebauung bei einer max. Wandhöhe von 3,00m straßenseitig, sowie einer talseitigen max. Wandhöhe von 4,50m zulässig.

Die straßenseitige Wandhöhe wird vom OK Straßenniveau-Zufahrt (Einfassung an der Grundstücksgrenze), die talseitige vom OK der nach der Erschließung vorgeländerten Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Dachhaut gemessen, wobei die FDK des Garagengebäudes max. 0,15 über OK Straßenniveau-Zufahrt liegen darf.

Es kann der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßens-Längsprofils angenommen 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. 1,50m betragen, die Sockelhöhe max. 20cm.

Die Flächenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.

Nebenanlagen Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m² überbaubarer Grundfläche begrenzt.

Garagen Im WA sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im MI sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bis zwei Wohneinheiten zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Bei Wohngebäuden mit mehr Wohneinheiten (GW) gilt:  
-WE bis 69 m² Wohnfläche 1 Stellplatz  
-WE ab 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

**Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO)

**Schutz des Oberbodens (BauGB §202)**  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Zwergfarniger Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Pflanzhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Heckenrose  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Eunomys europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa

**Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Die vorgesehenen Baupflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel ausgeschlossen wird (v.a. im Wurzelbereich). Siehe Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung.

**Begrenzung der Flächenversiegelung**  
Untergeordnete Verkehrsflächen sowie Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2cm breiten offenen Fugen, volldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterterrassen, Kiesflächen oder Spurbahnen mit Grünstreifen.

**Mauern, Böschungen, Geländeabstufungen, Terrassenaufschüttungen und Terrassenmauern**  
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Geländesprünge über 0,75m sind nötigenfalls durch mehrere hintereinander gestufte, höchstens 0,5m hohe Trockenmauern möglich.  
Nicht erlaubt sind Stützmauern an den Außenrändern des Baugebietes.  
Empfohlen wird die Verwendung von Naturstein in traditioneller Bauart.  
Es wird ferner empfohlen, wo möglich komplett auf Geländesprünge zu verzichten und ggf. für Niveauangleichungen natürlich ausgebildete bepflanzte Böschungen zu schaffen.  
Terrassen und Freizeite sind dem natürlichen Geländeneau entsprechend einzuordnen. Für die Höhenlage ausschlaggebend ist dabei das nächstliegende Straßenniveau, über dem die beschriebenen Anlagen höchstens 0,5m liegen dürfen.

**Maßnahmen zur Durchdringung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebiete §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.  
Die Flächenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**Pflanzgebiete auf öffentlichen Flächen**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenräume auf öffentlichen Flächen sind mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 16-18 der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzgebiete auf privaten Flächen**  
Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kern-/ Steinobst, möglichst traditionelle Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Art und Lage ist im Bauantrag darzustellen.

**Pflanzgebiet Ortsrandeinfriedigung**  
An der östlichen Grenze des Planungsbereiches ist die 2-reihige Hecke mit Gehölzen der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10% anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Parzellen 3-9). Bei der Anlage ist darauf zu achten, dass Überhänge zum angrenzenden Feldweg vermieden werden.  
**Pflanzgebiet auf privaten Flächen**  
Die Bepflanzung auf privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude fertigzustellen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen**  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsflächen-/maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche von 9.430m² befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1215 der Gemarkung Aufhausen. Die Ausgleichsflächen bleiben Eigentum der Gemeinde und sind entsprechend zu pflegen.

**Geothermie**  
Bezüglich der Nutzbarkeit von Geothermie wird auf die beim bayerischen Landesamt für Umwelt abrufbare Auskunft verwiesen. Nach der Geothermie-Standortauskunft sind im Planungsbereich Erdwärmekollektoren möglich. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Bohrungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).  
Für den Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennahe Geothermie nutzen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Genaue Auskunft bezüglich der wesentlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.

**Abfallentsorgung**  
Die Flächenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**Denkmalschutz**  
Das Planungsbereich liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals D3-7139-0128 (Siedlung der Jungsteinzeit)  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaller unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. -12 DSOHG. Es wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen der Erkundung Untersuchungen vorgenommen, welche keine archäologischen Befunde erbracht haben. Es bestehen daher keine Bedenken gegen Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhaben.

**Laubbäume 1. Ordnung**  
Sitzbäumchen  
Bergahorn  
Sandbirke  
Rot- Buche  
Traubeneiche  
Stiel- Eiche  
Winter-Linde  
Acer platanoides sowie große und mittelgroße Sorten  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Fagus sylvatica  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata sowie Sorten

**Laubbäume 2. Ordnung**  
Feldahorn  
Hainbuche  
Zitter- Pappel  
Vogel- Kirsche  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Populus tremula  
Prunus avium

**Laubbäume 3. Ordnung**  
Sal- Weide  
Vogelbeere  
Obst- Hochstämme  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia

**Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO)

**Schutz des Oberbodens (BauGB §202)**  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Zwergfarniger Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Pflanzhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Heckenrose  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Eunomys europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa

**Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Die vorgesehenen Baupflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel ausgeschlossen wird (v.a. im Wurzelbereich). Siehe Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung.

**Begrenzung der Flächenversiegelung**  
Untergeordnete Verkehrsflächen sowie Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2cm breiten offenen Fugen, volldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterterrassen, Kiesflächen oder Spurbahnen mit Grünstreifen.

**Mauern, Böschungen, Geländeabstufungen, Terrassenaufschüttungen und Terrassenmauern**  
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Geländesprünge über 0,75m sind nötigenfalls durch mehrere hintereinander gestufte, höchstens 0,5m hohe Trockenmauern möglich.  
Nicht erlaubt sind Stützmauern an den Außenrändern des Baugebietes.  
Empfohlen wird die Verwendung von Naturstein in traditioneller Bauart.  
Es wird ferner empfohlen, wo möglich komplett auf Geländesprünge zu verzichten und ggf. für Niveauangleichungen natürlich ausgebildete bepflanzte Böschungen zu schaffen.  
Terrassen und Freizeite sind dem natürlichen Geländeneau entsprechend einzuordnen. Für die Höhenlage ausschlaggebend ist dabei das nächstliegende Straßenniveau, über dem die beschriebenen Anlagen höchstens 0,5m liegen dürfen.

**Maßnahmen zur Durchdringung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebiete §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.  
Die Flächenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**Pflanzgebiete auf öffentlichen Flächen**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenräume auf öffentlichen Flächen sind mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 16-18 der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzgebiete auf privaten Flächen**  
Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kern-/ Steinobst, möglichst traditionelle Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Art und Lage ist im Bauantrag darzustellen.

**Pflanzgebiet Ortsrandeinfriedigung**  
An der östlichen Grenze des Planungsbereiches ist die 2-reihige Hecke mit Gehölzen der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10% anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Parzellen 3-9). Bei der Anlage ist darauf zu achten, dass Überhänge zum angrenzenden Feldweg vermieden werden.  
**Pflanzgebiet auf privaten Flächen**  
Die Bepflanzung auf privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude fertigzustellen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen**  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsflächen-/maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche von 9.430m² befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1215 der Gemarkung Aufhausen. Die Ausgleichsflächen bleiben Eigentum der Gemeinde und sind entsprechend zu pflegen.

**Geothermie**  
Bezüglich der Nutzbarkeit von Geothermie wird auf die beim bayerischen Landesamt für Umwelt abrufbare Auskunft verwiesen. Nach der Geothermie-Standortauskunft sind im Planungsbereich Erdwärmekollektoren möglich. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Bohrungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).  
Für den Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennahe Geothermie nutzen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Genaue Auskunft bezüglich der wesentlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.

**Abfallentsorgung**  
Die Flächenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

**Denkmalschutz**  
Das Planungsbereich liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals D3-7139-0128 (Siedlung der Jungsteinzeit)  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaller unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. -12 DSOHG. Es wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen der Erkundung Untersuchungen vorgenommen, welche keine archäologischen Befunde erbracht haben. Es bestehen daher keine Bedenken gegen Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhaben.

**Laubbäume 1. Ordnung**  
Sitzbäumchen  
Bergahorn  
Sandbirke  
Rot- Buche  
Traubeneiche  
Stiel- Eiche  
Winter-Linde  
Acer platanoides sowie große und mittelgroße Sorten  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Fagus sylvatica  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata sowie Sorten

**Laubbäume 2. Ordnung**  
Feldahorn  
Hainbuche  
Zitter- Pappel  
Vogel- Kirsche  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Populus tremula  
Prunus avium

**Laubbäume 3. Ordnung**  
Sal- Weide  
Vogelbeere  
Obst- Hochstämme  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia

**6. Landwirtschaft**  
Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.  
Um das uneingeschränkte Befahren des im Osten angrenzenden Feldweges nicht zu behindern sind Überhänge der Ortsrandbepflanzung zu vermeiden.  
(Auswahl und Anlegung der Anpflanzung)

**7. Emissionen/Schallschutz**  
Es können Schall- und Geruchsmissionen von den bestehenden Gewerbebetrieben im Umfeld des Planungsbereiches auftreten.  
Bezüglich der im Süden verlaufenden St 2146 wird darauf hingewiesen, dass der nachts anzunehmende Orientierungswert auf den Parzellen 7 - 9, 16 und 23 im Mischgebiet um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten, sollten alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die über Außenwandoöffnungen in den Südfassaden der Wohngebäude auf diesen Parzellen belief werden müssen, mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq - 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselszahl ermöglichen.

**8. Altlasten/Bodenschutz**  
Es sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen für das Planungsbereich bekannt. Falls bei Baugrunduntersuchungen oder Bauarbeiten geologische Auffälligkeiten bemerkt werden ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

**1. Baugrund/Grundwasser**  
Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventu