



Zeichnerische Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)	
Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	max. zulässigen Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	-

Bauweise, Baugrenzen

o	offen
△ ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E / D / 1	Erdgeschoss / Dachgeschoss / 1. Obergeschoss
GA	Garage
---	Baugrenze (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
■	Mehrzweckstreifen (öffentlich)
---	Notzufahrt (geschottert)

Grünordnung

■	öffentliche Grünfläche
■	private Grünfläche
●	Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)

Sonstiges

---	Geltungsbereich der 1. Änderung (Der Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Seilerberg West" in der Fassung vom 16.04.2013.)
-----	---

Zeichnerische Hinweise

---	bestehende Grundstücksgrenzen
292	bestehende Flurnummern
■	bestehende Gebäude
→	vorgeschlagene Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
▶	vorgeschlagene Zufahrt
◇	Parzellennummern
A	Bezeichnung der Planstraßen
M	Sammelstelle für Papier- und Restmülltonnen

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2015 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2015 hat in der Zeit vom 12.03.2015 bis 26.03.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2015 hat in der Zeit vom 12.03.2015 bis 13.04.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2015 bis 20.07.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aufhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2015 als Satzung beschlossen.

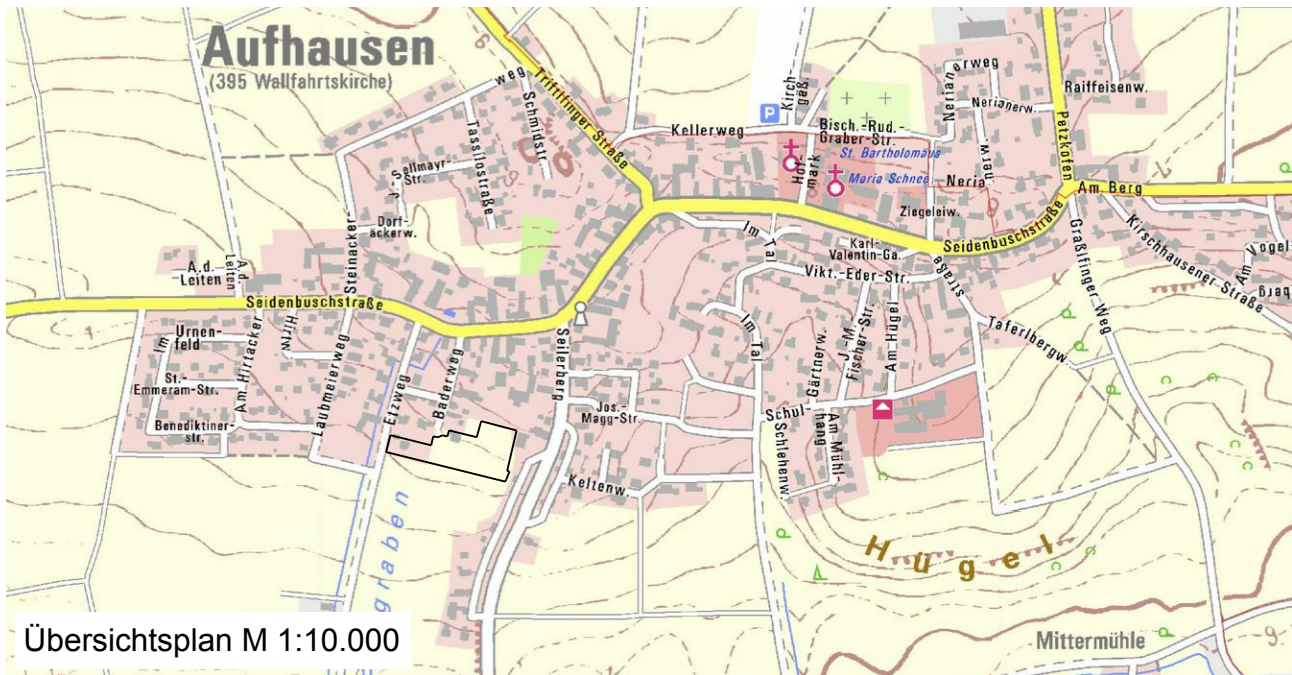
Sünching, den 03.08.2015

J. Jurgovsky, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sünching, den 12.08.2015

J. Jurgovsky, 1. Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:10.000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Seilerberg West I"
1. Änderung

Gemeinde Aufhausen, Landkreis Regensburg

M 1:1.000
28.07.2015

Verfasser:



EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200
E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de
www.ebb-ingenieure.de



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Seilerberg West I“

1. Änderung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

28.07.2015



Projekt-Nr.: 503228

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- 2 Bauweise
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Grünordnung
 - 5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke
 - 5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen
- 6 Festsetzungen nach § 1a BauGB
 - 1 Abstandsflächen
 - 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.2 Betriebshallen
 - 2.3 Garagen / Carports
 - 3 Auffüllungen / Abgrabungen
 - 4 Einfriedungen

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Erschließung
- 2 Baugrund
- 3 Randbegrenzungen an Straßen
- 4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
- 5 Niederschlagswasser
- 6 Wasserschutzgebiet
- 7 Denkmalschutz
- 8 Landwirtschaft
- 9 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen
- 10 Regenerative Energie
- 11 Abfallentsorgung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise ersetzen die „Festsetzungen durch Text“ und die „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
Doppelhaus	max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

2 Bauweise

Die Bauweise ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen / Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Die Stellplätze müssen im Eingabeplan dargestellt sein.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf. Bei der Grenzbebauung mit Garagen und Nebenanlagen sind insbesondere die Regelungen des Art.6 Abs.9 Nr.1 BayBO zu beachten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Im Bereich der Mehrzweckstreifen sind geeignete Laubbäume (Straßenbäume) zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen zur Eingriffsregelung des bisherigen Bebauungsplans „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013¹.

Die Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen beträgt 3.186 m². Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der FINr. 1205, Gmkg. Aufhausen durch folgende Maßnahmen:

- Teilweise Ausmagerung durch flächigen Oberbodenabtrag, stellenweise Schaffung von Senken, Uferabflachungen zu den Gräben.
- Pflege: Extensiv bewirtschaftete Wiese ohne Düngung, 2 malige Mahd im Jahr nicht vor 25.06 mit Abtransport des Mähgutes

Bei den geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche FINr. 1205, Gmkg. Aufhausen ist zu beachten, dass sich diese Fläche im Überschwemmungsgebiet der Großen Laber befindet. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Bekanntmachung des Landratsamtes Regensburg vom 02.06.2014 vorläufig gesichert. Demnach ist grundsätzlich das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt. Die auf der Ausgleichsfläche geplanten Maßnahmen unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Die Antragsunterlagen sind dem Landratsamt, Wasserrecht 4-fach vorzulegen.

¹ Bebauungsplan „Seilerberg West“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 16.04.2013, FLU Planungsteam

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

Bauweise: Einzelhäuser

Wahlweise sind auch traufständig zur Erschließungsstraße stehende Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhausbebauung hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge zum Doppelhausnachbarn an den Erstbauenden anzupassen. Dachgauben müssen zur gemeinsamen Grenze einen Abstand von min. 1,25 m aufweisen.

Gebäudelänge	max. 20 m
Firstrichtung	wie im Plan dargestellt oder um 90° gedreht
Dachdeckung	Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen zu erfolgen. Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Töne zulässig.
Dachform	SD (Satteldach), PDv (versetztes Pultdach) WD (Walmdach), ZD (Zeltdach) FD (Flachdach)
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0.50 m
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Dachgauben sind nur bei E+D Bauweise zulässig. Gaubenabstand vom Ortgang: min. 1/5 der Trauflänge, Gaubenabstand vom First: min. 1,00 m, Gaubenabstand untereinander: min. 1,00 m, Vorderansichtsfläche: max. 2,50 m ² Gesamtbreite aller Gauben: max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel	Breite max. 1/3 der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst.
Firsthöhe	max. 8,30 m Die Firsthöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zur Oberkante First.

Wandhöhen	E+D: max. 4,50 m E+1: max. 6,20 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit der Attika.
Höhenlage	Die RFOK des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über den folgenden definierten Bezugshöhen liegen: Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und RFOK anzugeben.
Bezugshöhe Parzelle 1	natürliches Gelände am Schnittpunkt der westlichen Straßenflucht der Planstraße D mit der südlichen Gebäudeflucht des Wohnhauses
Bezugshöhe Parzelle 2	anstehende Straßenoberkante (Baderweg) in der Mitte der Zufahrt
Bezugshöhe Parzelle 3	Schnittpunkt der nördlichen Gebäudeflucht mit der anstehenden Straßenoberkante der Planstraße D.
Bezugshöhe Parzelle 4-7	Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit der anstehenden Straßenoberkante der Planstraße A im Bereich der Zufahrt
Bezugshöhe Parzelle 8 Wohngebäude	anstehende Straßenoberkante (Etweg) in der Mitte der Zufahrt

2.2 Betriebshallen

Gebäudelänge	max. 20 m
Firstrichtung	wie im Plan dargestellt oder um 90° gedreht
Dachdeckung	Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen zu erfolgen. Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Töne zulässig.
Dachform, -neigung	SD (Satteldach) 20° - 25°
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0.50 m
Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte	nicht zulässig
Firsthöhe	max. 6,30 m Die Firsthöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zur Oberkante First.

Wandhöhen	max. 4,20 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Höhenlage	Die RFOK des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über den folgenden definierten Bezugshöhen liegen: Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und RFOK anzugeben
Bezugshöhe Parzelle 2 östliches Gebäude (Halle)	anstehende Straßenoberkante (Baderweg) in der Mitte der Zufahrt
Bezugshöhe Parzelle 8 östliches Gebäude (Halle)	Schnittpunkt der nördlichen Gebäudeflucht mit der anstehenden Straßenoberkante der Planstraße C.

2.3 Garagen / Carports

Garagen/ Carports sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) zulässig.

Garagen / Carports sind hinsichtlich der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen oder mit Pultdach oder mit begrüntem Flachdach zu errichten. Pultdächer sind grundsätzlich traufseitig zur erschließenden Straße auszurichten.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind Sattel- und Walmdächer traufseitig zur erschließenden Straße auszurichten. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudelänge, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung an den Erstbauenden anzupassen.

Firsthöhe	max. 5,50 m Die Firsthöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zur Oberkante First.
Wandhöhe	max. 2,80 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Höhenlage	Die RFOK der Garagen / Carports darf max. 0,20 m über den unter Hauptgebäuden definierten Bezugspunkten liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.
Bezugshöhe Parzelle 1	natürliches Gelände am Schnittpunkt der westlichen Straßenflucht der Planstraße D mit der südlichen Gebäudeflucht der Garage
Bezugshöhe Parzelle 2	anstehende Straßenoberkante (Baderweg) in der Mitte der Zufahrt
Bezugshöhe Parzelle 3	anstehende Straßenoberkante der Planstraße D in der Mitte der Zufahrt

Bezugshöhe Parzelle 4	Garagenstandort A: anstehendes natürliches Gelände am südwestlichen Garageneck Garagenstandort B: anstehende Straßenoberkante der Planstraße D in der Mitte der Zufahrt
Bezugshöhe Parzelle 5-7	anstehende Straßenoberkante der Planstraße A in der Mitte der Zufahrt
Bezugshöhe Parzelle 8	anstehende Straßenoberkante (Etweg) in der Mitte der Zufahrt

3 Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten.

Zur Entwicklung von Lebensräumen für Kleintiere wird empfohlen anstelle von Mauern Trockenmauern zu verwenden.

4 Einfriedungen

Einfriedungen Entlang von Verkehrsflächen:

Zulässig sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich einer Sockelhöhe von max. 0,20 m.

Nicht zulässig sind Machendraht- und Maschengitterzäune. Stauräume vor Garagen und Carports dürfen nicht eingezäunt werden.

Einfriedungen zwischen den Parzellen und zur freien Flur:

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m einschließlich einer Sockelhöhe von max. 0,20 m.

Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzäune, Bretterwände etc.).

TEXTLICHE HINWEISE

1 Erschließung

Das Baugebiet wird vorübergehend über den Baderweg erschlossen. Die zukünftige Erschließung des Baugebietes ist von Westen über den Etzweg vorgesehen. Ein Ausbau der Stichstraße C erfolgt erst, wenn die Erweiterung des Baugebietes in südliche Richtung erfolgt.

Sobald diese Zufahrt im Rahmen der geplanten Erweiterung hergestellt ist, wird die Zufahrtsmöglichkeit über den Baderweg durch eine Absperranlage geschlossen.

Wendemöglichkeiten für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge bestehen bis zum endgültigen Ausbau des Straßennetzes im Bereich der Kreuzungsbereiche der Planstraßen. Zusätzlich besteht eine Zufahrtsmöglichkeit aus östlicher Richtung als geschotterte Baustellen- und Notzufahrt.

2 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Randbegrenzungen an Straßen

Die äußere Randbegrenzung des Straßenraums bildet die Grenze zu den Privatgrundstücken. Aus bautechnischen Gründen müssen die Randbegrenzungen unterhalb der Geländeoberfläche durch Beton befestigt werden; diese Befestigungen befinden sich zwangsläufig auf Privatgrund und sind von den jeweiligen Anliegern zu dulden.

4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

5 Niederschlagswasser

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden. Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen sollte das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³ mit Rückhaltevolumen) zurückgehalten und verzögert abgegeben werden. Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches

Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Für eine Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der Lage im noch bestehenden Wasserschutzgebiet rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach den Vorgaben der „Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ zu beantragen.

6 Wasserschutzgebiet

Die Planstraße A sowie die Grundstücke südlich der Planstraße A befinden sich in der Schutzzone III des noch bestehenden Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens "Schlappmühle". Innerhalb der Schutzzone III sind folgende Einschränkungen zu beachten:

- Gebäude dürfen nur dann errichtet werden, wenn der Anschluss an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal gewährleistet ist.
- Abgrabungen für Keller sind nur bis zu einer Tiefe von max. 5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- Tiefschürfungen oder -bohrungen zur Nutzung von Geothermie sind nicht zulässig.
- Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist gem. §3 Abs. 1 Nr. 3.2 der Verordnung nicht zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung-VAwS) ist zu beachten.

Wegen der Lage des BG Seilerberg West I im noch bestehenden Wasserschutzgebiet müssen bei den weiteren Planungen die Vorgaben der einschlägigen aktuellen DWA-Regelwerke, insbesondere „A 142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ beachtet werden.

7 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (D-3-7139-0225, Siedlung der Jungsteinzeit). Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

8 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert.

Nördlich des Baugebietes befindet sich landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung (FINr. 60, Gmkg. Aufhausen). Aufgrund der Entfernung und der Gebäudestellung ist eine erhebliche Belastung durch Geruchsemissionen nicht zu erwarten.

Allerdings können von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

9 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.ä.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen sind zu kennzeichnen.

10 Regenerative Energie

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Innerhalb des Schutzzone III des Wasserschutzgebietes ist die Nutzung von Geothermie nicht zulässig.

11 Abfallentsorgung

Die Stichstraße B, der südliche Teil der Stichstraße C und der östliche Teil der Stichstraße A können bis zum endgültigen Ausbau des Straßennetzes von Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden.

Die Stichstraße D kann aufgrund der zu klein dimensionierten Wendefläche grundsätzlich von Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Papier- und Restmülltonnen müssen deshalb an den Abholtagen an der im Plan dargestellten Sammelstelle bereitgestellt werden.



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Seilerberg West I“

1. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

28.07.2015



Projekt-Nr.: 503228

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

1.2 Lage und Bestand

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

2.2 Geplante Nutzung

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

2.4 Erschließung

2.5 Ver- und Entsorgung

2.6 Immissionen

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

5 Flächenbilanz

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

3.2 Monitoring

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Aufhausen beabsichtigt den Bebauungsplan Seilerberg West zu ändern, da sich im Rahmen der Erschließungsplanung herausgestellt hat, dass die ursprünglich vorgesehene Erschließung aus östlicher Richtung verbunden mit großzügigen Straßenbreiten für die wenigen Parzellen sehr hohe Erschließungskosten verursacht.

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013.

1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil von Aufhausen, östlich des Etzweges und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Plangebiet ist umgeben von

- von Wohnbebauung und einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle im Norden,
- von Gehölzstrukturen und angrenzenden Wohnhäusern im Osten,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden,
- der Erschließungsstraße „Etzweg“ im Westen.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Die Gemeinde Aufhausen hat in den letzten Jahren bereits einige Wohngebiete ausgewiesen. Insbesondere der Hauptort Aufhausen ist als Wohnort gefragt, wobei der Schwerpunkt der Entwicklung im für eine Wohnbebauung günstigen südlichen Teil des Ortes liegt.

Die Gemeinde Aufhausen beabsichtigte mit dem Bebauungsplan „Seilerberg West“ die vorhandenen Wohngebiete im Süden von Aufhausen zu erweitern. Aufgrund vorliegender Anfragen nach einer zusätzlichen möglichen Nutzung durch nicht störendes Gewerbe wurde das Baugebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Im bisherigen Bebauungsplan „Seilerberg-West“ war die Haupteerschließung des Baugebietes aus östlicher Richtung über die FINr. 54/1, Gmkg. Aufhausen vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass diese Erschließung aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnissen (steile Böschung) in Verbindung mit den innerhalb des Baugebiets geplanten großzügigen Straßenquerschnitten für die verhältnismäßig geringe Anzahl von Parzellen hohe Erschließungskosten verursacht.

Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Erschließung aus östlicher Richtung lediglich als geschotterte Notzufahrt auszubauen sowie die Straßenquerschnitte zu verkleinern. Das Baugebiet soll vorübergehend über den Baderweg erschlossen werden. Die zukünftige Erschließung des erweiterten Baugebietes ist dann von Westen über den Etzweg vorgesehen. Sobald diese Erschließung im Rahmen der geplanten Erweiterung hergestellt ist, soll die Zufahrtsmöglichkeit über den Baderweg durch eine Absperranlage geschlossen werden.

Um die Anlieger des Baderweges möglichst zu entlasten, ist für die Bauphase die Errichtung einer provisorischen Bauzufahrt (Notzufahrt) aus östlicher Richtung (FINr. 54/1, Gmkg. Aufhausen) vorgesehen. Die Gemeinde behält sich vor, unabhängig vom Bebauungsplan diese Zufahrt zukünftig als weitere Zufahrtsmöglichkeit auszubauen.

Nachverdichtungspotenziale

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung gibt es im Gemeindegebiet Aufhausen zur Zeit keine verfügbaren Nachverdichtungspotentiale. Die in den Ortsteilen erkennbaren freien Potentiale werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt bzw. befinden sich in Privateigentum und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

Baulücken

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Aufhausen sind bis auf wenige Baulücken, die sich in privater Hand befinden, vollständig bebaut. In der Regel werden freie Baugrundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, für die Nachkommen zurückgehalten. Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

2.2 Geplante Nutzung

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten; wahlweise sind auch traufständig zur Erschließungsstraße stehende Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 2 Hallen für nicht störendes Gewerbe

2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Die Planstraße A sowie die Grundstücke südlich der Planstraße A befinden sich in der Schutzzone III des noch bestehenden Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens "Schlappmühle". Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung-VAwS) sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (D-3-7139-0225, Siedlung der Jungsteinzeit). Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Eingriffe in den Boden bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

2.4 Erschließung

Das Baugebiet soll vorübergehend über den Baderweg erschlossen werden. Die zukünftige Erschließung des erweiterten Baugebietes ist dann von Westen über den Etzweg vorgesehen. Ein Ausbau der Stichstraße C erfolgt erst, wenn die Erweiterung des Baugebietes in südliche Richtung erfolgt.

Um die Anlieger des Baderweges möglichst zu entlasten, ist für die Bauphase die Errichtung einer provisorischen Bauzufahrt aus östlicher Richtung (FINr. 54/1, Gmkg. Aufhausen) vorgesehen. Die Gemeinde behält sich vor, unabhängig vom Bebauungsplan diese Zufahrt zukünftig als weitere Zufahrtsmöglichkeit auszubauen.

Die innere Erschließung erfolgt über 5,0 m breite Erschließungsstraßen, die entlang der Hauptverbindungen durch einen 2,20 m breiten Mehrzweckstreifen ergänzt werden. Eine Erweiterung des Baugebiets in südliche Richtung ist vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Neben der gemeindeeigenen Wasserversorgung besteht ein Verbund mit dem Wasserzweckverband Regensburg-Süd.

Über das Leitungsnetz kann eine Löschwassermenge von ca. 800 l/min bereit gestellt werden.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet und der Kläranlage südlich von Aufhausen zugeführt.

Niederschlagswasser

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden. Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen sollte das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³ mit Rückhaltevolumen) zurückgehalten und verzögert abgegeben werden. Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

2.6 Immissionen

Nördlich des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung (FINr. 60, Gmkg. Aufhausen). Aufgrund der Entfernung und der Gebäudestellung ist eine erhebliche Belastung durch Geruchsemissionen nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten können.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es gelten die Darstellungen zur Eingriffsregelung des bisherigen Bebauungsplans „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013¹.

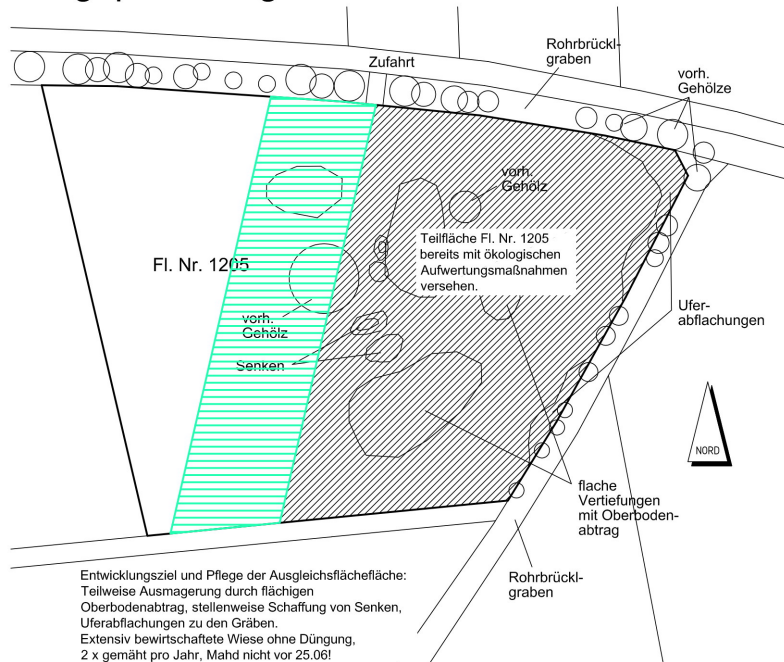
Die Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen beträgt 3.186 m². Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der FINr. 1205, Gmkg. Aufhausen durch folgende Maßnahmen:

- Teilweise Ausmagerung durch flächigen Oberbodenabtrag, stellenweise Schaffung von Senken, Uferabflachungen zu den Gräben.

¹ Bebauungsplan „Seilerberg West“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 16.04.2013, FLU Planungsteam

- Pflege: Extensiv bewirtschaftete Wiese ohne Düngung, 2 malige Mahd im Jahr nicht vor 25.06 mit Abtransport des Mähgutes

Lageplan Ausgleichsfläche



Planung und Darstellung: FLU Planungsteam, 16.04.2013

Maßstab M 1:2.000

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten wurden im Mai und Juni 2012 faunistische und floristische Erhebungen durchgeführt¹. Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten ist.

¹ Bebauungsplan „Seilerberg West“, Umweltbericht mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 16.04.2013, FLU Planungsteam

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	9.070
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	7.260
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen, Fußwege, Notzufahrt)	1.620
Öffentliche Grünflächen	190

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes sowie im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Planung wurden die Grundsätze des Umweltschutzes folgendermaßen berücksichtigt:

- Reduzierung der Straßenquerschnitte
- Verwendung bestehender Infrastruktureinrichtungen

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Es gelten im wesentlichen die Ergebnisse der Umweltprüfung des bisherigen Bebauungsplans „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013¹. Die im dazugehörigen Umweltbericht dargestellten Ergebnisse zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter gelten unverändert.

Aufgrund der veränderten äußeren Erschließung des geplanten Baugebietes wird bei der Umweltprüfung zur vorliegenden 1. Änderung das Schutzgut Mensch erneut behandelt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Der östlich angrenzende Gehölzbestand ist als orts- und landschaftsbildprägend einzustufen und hat eine gewisse Bedeutung für die Erlebnisqualität im Plangebiet.

Das Baugebiet soll vorübergehend über den Baderweg erschlossen werden. Erst die zukünftige Erschließung des erweiterten Baugebietes ist dann von Westen über den Etzweg vorgesehen. Um die Anlieger des Baderweges möglichst zu entlasten, ist für die Bauphase die Errichtung einer provisorischen Bauzufahrt aus östlicher Richtung (FINr. 54/1, Gmkg. Aufhausen) vorgesehen.

¹ Bebauungsplan „Seilerberg West“, Umweltbericht mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 16.04.2013, FLU Planungsteam

Auswirkungen:

Für die Anlieger des Baderwegs ist vorübergehend (bis zur Erweiterung des Baugebietes) mit einer Steigerung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Durch das Baugebiet werden 6 Parzellen zusätzlich über den Baderweg erschlossen. Aufgrund der relativ wenigen zusätzlichen Parzellen wird sich die Mehrbelastung insgesamt in einem verträglichen Rahmen halten. Zusätzliche erhebliche Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der Naherholungsqualität sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Zugang zur freien Landschaft weiterhin möglich ist und durch die entstehenden Privatgärten eine gewisse Strukturierung des Plangebietes erfolgt.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	Bewertung	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere*	Beeinträchtigung von Flächen mit überwiegend geringem Biotopwert und ohne geschützte Tier- oder Pflanzenarten	gering
Boden*	Beeinträchtigung von Böden mit intakter Bodenstruktur mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfunktion	mittel - hoch
Wasser*	Beeinträchtigung des Wasserhaushalts von Flächen die teilweise in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes liegen	mittel
Klima/Luft*	Beeinträchtigung von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen außerhalb klimatisch bedeutender Bereiche	gering
Landschaftsbild*	Beeinträchtigung eines nicht traditionell geprägten Ortsrandes teilweise mit prägendem Gehölzbestand durch Baukörper	mittel
Mensch	zusätzliche Verkehrsbelastung im Baderweg	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter*	bodendenkmalkundliche Untersuchung des Baugebietes vor Erschließung erforderlich	gering
* Ergebnisse der Umweltprüfung des bisherigen Bebauungsplans „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013 ¹ .		

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich aufgrund der beschriebenen Verhältnisse der Umweltzustand im Plangebiet nicht wesentlich verbessern. Einerseits könnte eine ca. 0,9 ha große Fläche mit Böden von mittlerer natürlicher Ertragsfunktion als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden. Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung die Möglichkeit einer geregelten städtebaulichen Entwicklung am südlichen Rand von Aufhausen zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland nicht genutzt werden.

¹ Bebauungsplan „Seilerberg West“, Umweltbericht mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 16.04.2013, FLU Planungsteam

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Tiere und Pflanzen

Im Bereich der Privatgärten entstehen nach Abschluss der Bauarbeiten im Vergleich zum Ausgangszustand ähnliche Lebensräume. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Boden

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde der Anteil der Flächenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte begrenzt.

Wasser

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde der Anteil der Flächenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte begrenzt. Die Verwendung von Rückhaltezysternen und die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen.

Klima und Lufthygiene

Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner erheblichen Verschlechterung des Klimas und der Lufthygiene im Plangebiet beitragen.

Orts- und Landschaftsbild

Neben den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Mensch

Um die Anlieger des Baderweges möglichst zu entlasten, ist für die Bauphase die Errichtung einer provisorischen Bauzufahrt aus östlicher Richtung (FINr. 54/1, Gmkg. Aufhausen) vorgesehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine bodendenkmalkundliche Untersuchung des Baugebietes vor erforderlich.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der FINr. 1205, Gmkg. Aufhausen (vgl. Begründung Teil I, Kap. 3).

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder vergleichbare Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Baugebiete gibt es in Aufhausen zur Zeit nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Es gelten im wesentlichen die Ergebnisse der Umweltprüfung des bisherigen Bebauungsplans „Seilerberg West“ in der Fassung vom 16.04.2013¹. Die im dazugehörigen Umweltbericht dargestellten Ergebnisse zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter gelten unverändert.

Aufgrund der veränderten äußeren Erschließung des geplanten Baugebietes wurde bei der Umweltprüfung zur vorliegenden 1. Änderung das Schutzgut Mensch erneut behandelt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens von der Gemeinde durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplan „Seilerberg West“ beabsichtigt die Gemeinde Aufhausen die ursprünglich vorgesehene Erschließung aus östlicher Richtung lediglich als geschotterte Notzufahrt auszubauen sowie die Straßenquerschnitte innerhalb des geplanten Baugebietes zu verkleinern. Das Baugebiet wird vorübergehend über den Baderweg erschlossen. Die zukünftige Erschließung des erweiterten Baugebietes ist dann von Westen über den Etzweg vorgesehen. Sobald diese Zufahrt im Rahmen der geplanten Erweiterung hergestellt ist, soll die Zufahrtsmöglichkeit über den Baderweg durch eine Absperranlage geschlossen werden.

Um die Anlieger des Baderweges möglichst zu entlasten, ist für die Bauphase die Errichtung einer provisorischen Bauzufahrt (Notzufahrt) aus östlicher Richtung (FINr. 54/1, Gmkg. Aufhausen) vorgesehen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt wie bisher auf einer Teilfläche der FINr. 1205, Gmkg. Aufhausen südlich von Aufhausen.

¹ Bebauungsplan „Seilerberg West“, Umweltbericht mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 16.04.2013, FLU Planungsteam