



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" i.d.F. v. 10.03.2020)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
- 2.2 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,7
- 2.3 III max. Anzahl der Vollgeschosse
- 2.5 U + E + D Bautyp: Unter- + Erd- + Dachgeschoss
- 3. Bauweise/ Baugrenzen**
- 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4 offene Bauweise
- 3.5 Baugrenze
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Die aufgeführten Planzeichen sind die im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans vorhandenen Planzeichen. Im Hinblick auf die Planzeichen des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" werden keine neuen Planzeichen ergänzt. Die Baugrenzen wurden verändert und eine zusätzliche Knödelinie im Süden der Parzelle P05 ergänzt.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" i.d.F. v. 10.03.2020)

Durch die Änderung mittels Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" werden keine Festsetzungen durch Text geändert oder ergänzt. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Vogelberg Ost".

III. BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung

Ausgangssituation

Die Gemeinde Aufhausen hat im östlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand das Wohnbaugelände "Vogelberg Ost" mit 24 Bauparzellen ausgewiesen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern. Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am westlich angrenzenden Baugebiet. 2021 wurde bereits eine Änderung mittels Deckblatt Nr. 1 im Bereich der Parzellen P12 und P13 durchgeführt.

Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" soll nun, ausgelöst durch den Wegfall des Pflanzweges im Südosten des Baugebietes zwischen den Parzellen P04 und P05, mittels Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren geändert werden. Diese geringfügige Änderung berührt die Belange des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung nicht. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche des Pflanzweges der Parzelle P05 zugeordnet. Der Pflanzweg wird nicht mehr benötigt. Die Grünstruktur im Osten des Baugebietes kann über den bestehenden, von Nord nach Süd verlaufenden Weg erschlossen werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Eine Änderung im Flächennutzungsplan wird dadurch nicht ausgelöst. Es kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Vogelberg Ost" mittels Deckblatt Nr. 2 sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Parzelle P05 und der Pflanzweg befand sich bereits innerhalb des Bebauungsplanes und wurden bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um keine Erweiterung des Eingriffes und somit wird keine Änderung im Ausgleichserfordernis ausgelöst.

2. Änderungen und Ergänzungen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur Nr.: 955/22; 954/11; 956/4; 956/5; Gemarkung Aufhausen

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes Vogelberg Ost, war im Bereich des Hohlweges die Regenrückhaltung für das Baugebiet geplant. Um diese Flächen aus dem Baugebiet erreichen zu können wurde im Bebauungsplan ein Pflanzweg mit 3,50 m (Flur Nr. 956/5) zwischen den Parzellen P04 und P05 festgesetzt. Durch die Errichtung eines Stauraumkanals im Heckenweg, kann auf eine Regenrückhaltung im Osten des Baugebietes "Vogelberg Ost" verzichtet werden. Somit wird der Pflanzweg obsolet und kann zur Fläche der Parzelle P05 zugeschlagen werden.

Die Baugrenzen wird im Bereich der Parzelle P05 an die neue Situation angepasst; Eine Unterbrechung der Baugrenze durch den Pflanzweg entfällt. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich zusammengeführt; das Planzeichen des Pflanzweges entfällt im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2, bleibt jedoch für den übrigen Bebauungsplan gültig. An der Südgrenze der Parzelle P05 wird eine Knödelinie ergänzt um das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zu trennen. Zwischenzeitlich wurde die einzelnen Bauparzellen vermessen; der aktuelle Lageplan mit den neuen Flurstücken ist im Bereich des Bebauungsplan - Deckblattes Nr. 2 hinterlegt.

Durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" entstehen keine Veränderungen an den Festsetzungen durch Text. Es werden keine neuen Festsetzungen ergänzt.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

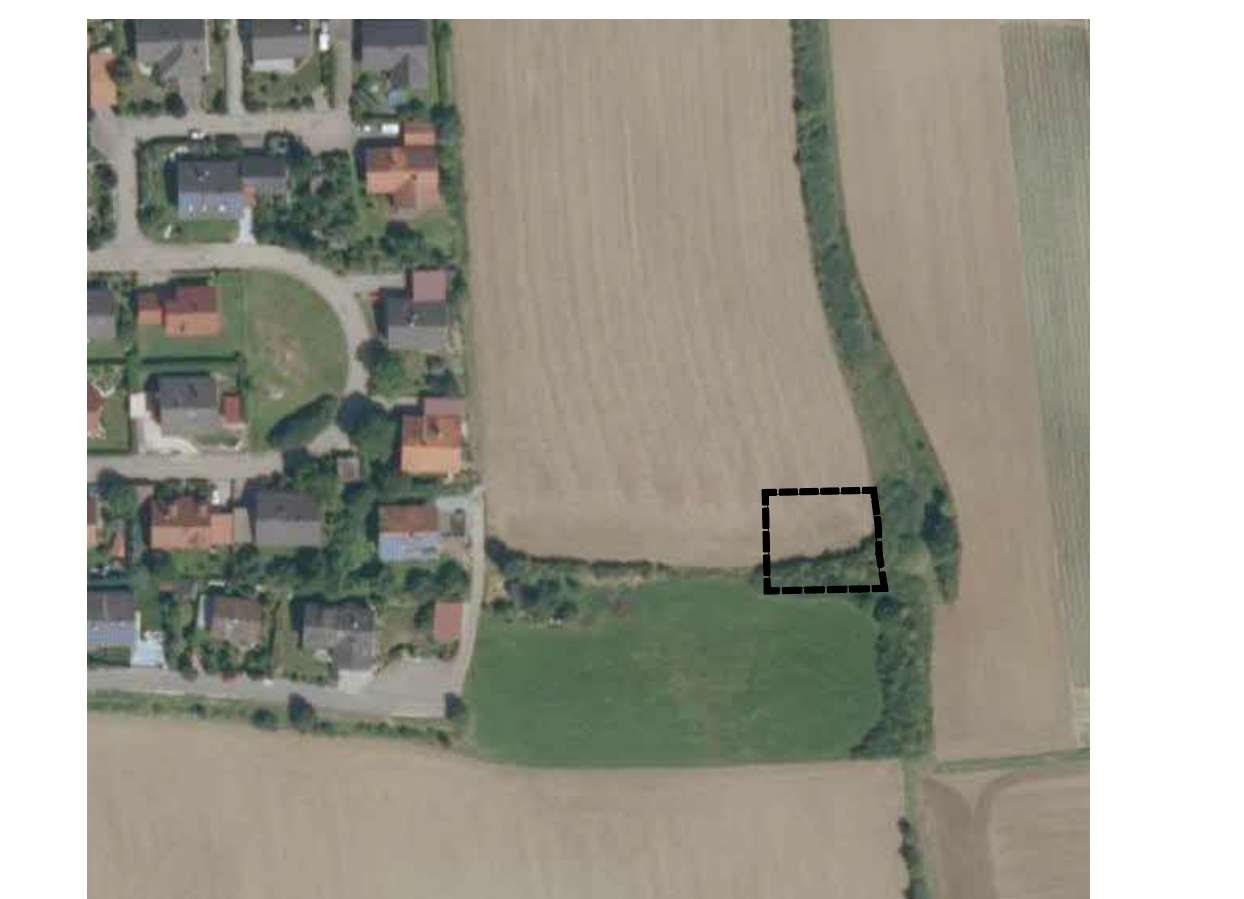
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 23.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2021 bis zum 10.01.2022 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 23.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Aufhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.2022 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2022 als Satzung beschlossen.
- Aufhausen, den.....
Schmid, 1. Bürgermeister
- e) Ausgefertigt:
- Aufhausen, den.....
Schmid, 1. Bürgermeister
- f) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Aufhausen, den.....
Schmid, 1. Bürgermeister

V. LAGEPLAN M 1 : 5.000



Lageplan M 1 : 5.000
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 umfasst folgende Flur Nr.: 955/22; 954/11; 956/4; 956/5; Gemarkung Aufhausen

GEMEINDE AUFHAUSEN
LKR. REGENSBURG



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "VOGELBERG OST"

DECKBLATT NR. 2

M= 1:1000

PLANVERFASSER:	DATUM:
GUT THANN HIW ARCHITECTEN Mussinanstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.gutthann-hiw-architekten bogen@gutthann-hiw-architekten.de	23.11.2021
	01.02.2022