



AUSZUG DIGITALE FLURKARTE STAND JULI 2007 M 1:12500

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**  
M 1:1000

**AUFHAUSEN "HIRTÄCKER" 3.TEILÄNDERUNG (MISCHGEBIET)**  
**GEMEINDE AUFHAUSEN LANDKREIS REGENSBURG**

VORENTWURF: \_\_\_\_\_

ENTWURF: 09.10.2007

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG: 18.03.2008

PLANUNG: MI (3.TEILÄNDERUNG)



**A.S.**  
ARCHITEKTEN  
GMBH

ARCHITEKTUR  
DIPL. ING.  
DIPL. ING. (FH)  
WÖRTHSTR 1,  
TEL. 09403/4333  
E-MAIL :

STADTEBAU  
+  
GEORG EICHINGER  
LOTTE WELCK  
93093 DONAUSTAUF  
FAX 09403/4334  
a.s.architekten@t-online.de

**VERFAHRENSVERMERKE 3.TEILÄNDERUNG (MISCHGEBIET)**

DATUM

GRUNDLAGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB), DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) UND DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG ZUM ZEITPUNKT DES BESCHLUSSES ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

VORGANG

- |   |  |
|---|--|
| 1. BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 2 Abs.1 BauGB) IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB         | <u>09.10.2007</u>                              |
| 2. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES (§2 Abs. 1 BauGB)  | <u>16.10.2007</u>                              |
| 3. BILLIGUNG DES ENTWURFES IN DER FASSUNG VOM 09.10.2007 DURCH DEN GEMEINDERAT UND BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG | <u>09.10.2007</u>                              |
| 4. DURCHFÜHRUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG<br>BEBAUUNGSPLANENTWURF IN DER FASSUNG VOM 09.10.2007                             | VON <u>01.02.2008</u><br>BIS <u>03.03.2008</u> |
| 5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE<br>BEBAUUNGSPLANENTWURF IN DER FASSUNG VOM 09.10.2007                    | VON <u>01.02.2008</u><br>BIS <u>03.03.2008</u> |
| 7. BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 09.10.2007 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB)            | <u>18.03.2008</u>                              |

19.03.2008

DATUM

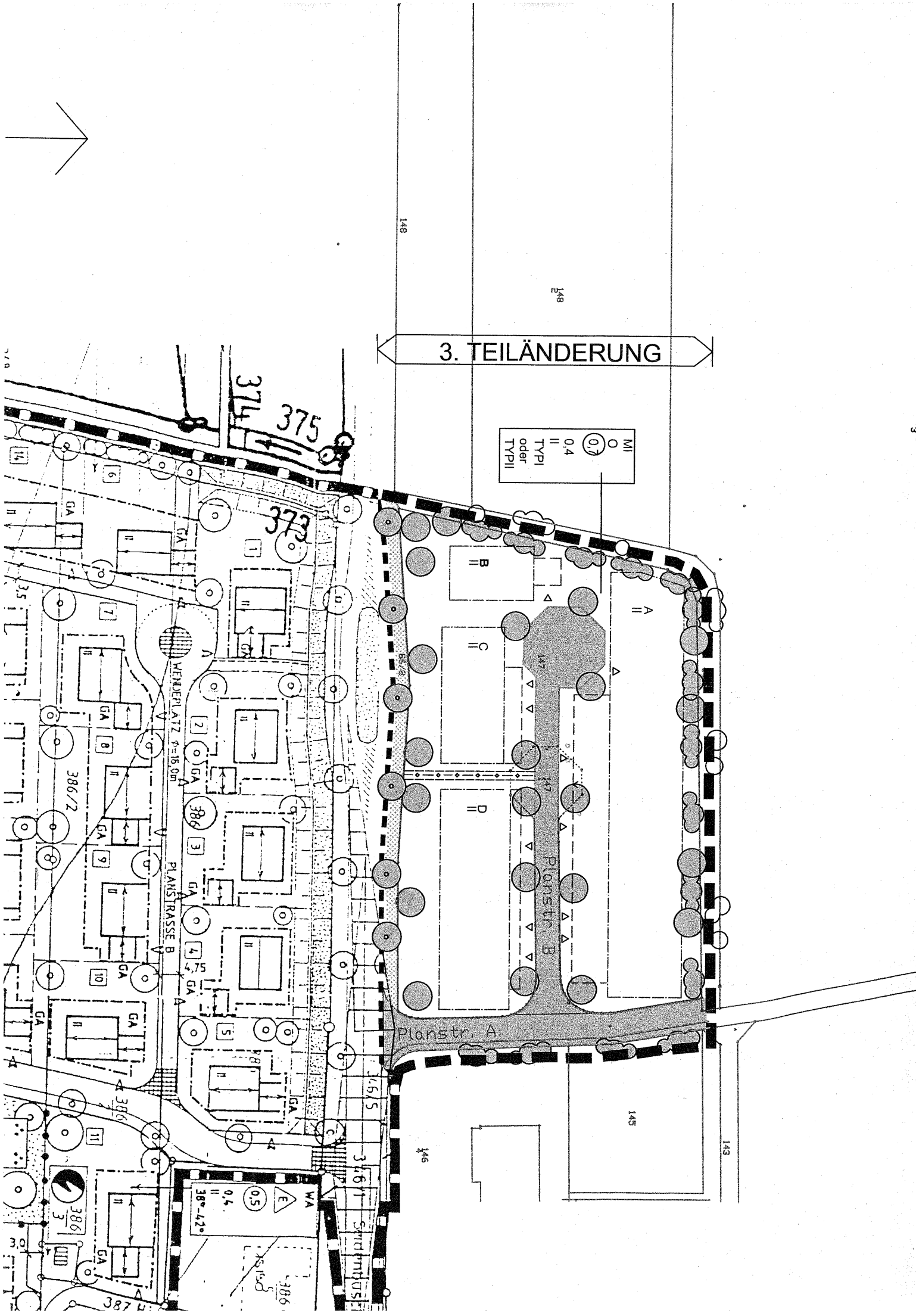


*[Signature]*  
BÜRGERMEISTER

- |   |  |
|---|--|
| 8. AUSFERTIGUNG DER SATZUNG DURCH DEN BÜRGERMEISTER . ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG UND DAMIT DES BEBAUUNGSPLANES (§10 BauGB). DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT.   | <u>20.03.2008</u><br><u>20.05.2008</u> |
| 9. AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG ZU DEN ORTSÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANNNS EINSICHT UND AUSKUNFTGABE AUF VERLANGEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 Abs. 3 Satz 1,2, Abs.4 SOWIE § 215 Abs. 1 BauGB IST IN DER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 BauGB HINGEWIESEN WORDEN. DIE AUSFERTIGUNG STIMMT MIT DEM SATZUNGSBESCHLUSS ÜBEREIN. |  |

### 3. TEILÄNDERUNG

MI	0
0,7	0,4
	TYPI
	oder
	TYPII



374  
375

373

WENDELPLATZ 4=16,0m

PLANSTRASSE B

Planstr. A

Planstr. B

386  
386-42°  
0,4  
0,5  
E  
MA

386  
Sind im Hof

148

148

145

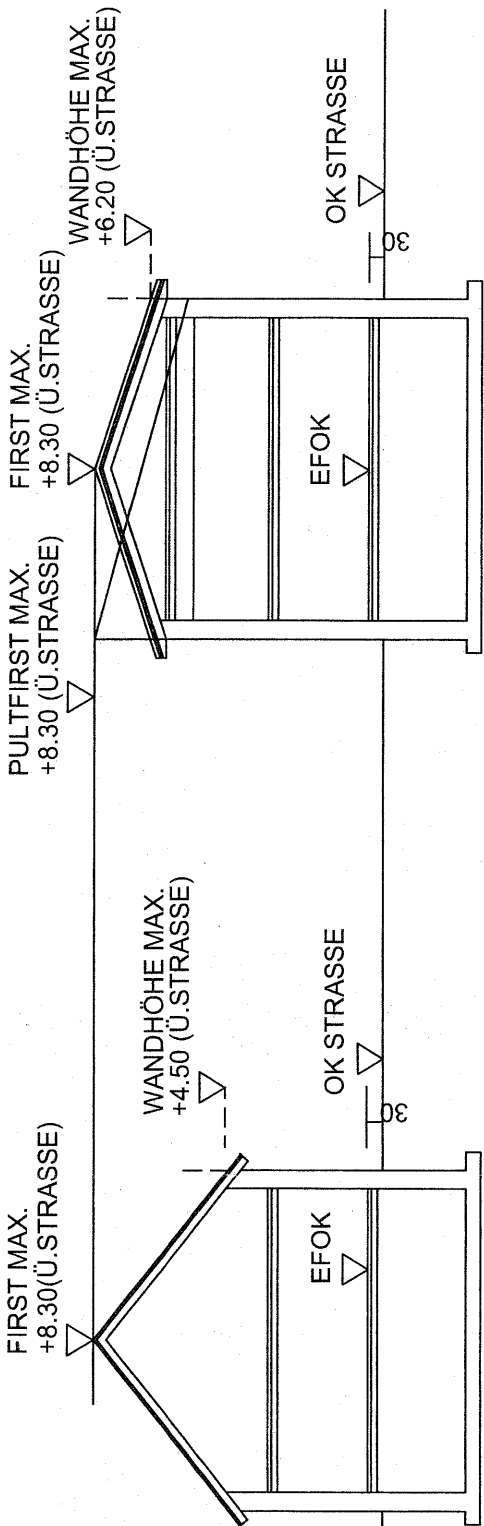
143

146

378

35

30



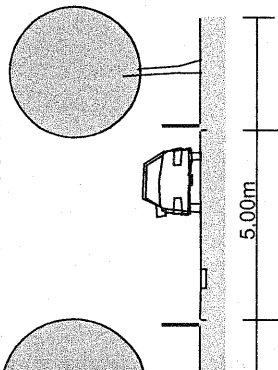
TYP I  
REGELSCHNITT M 1:200  
II (E+D)

TYP II  
REGELSCHNITT M 1:200  
II (E+I)

149

142

REGELSCHNITT M 1:200  
PLANSTRASSE B



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MISCHGEBIET(MI):

148

142


# ZEICHENERKLÄRUNG:

## A) FESTSETZUNGEN:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MI MISCHGEBIET GEM. §6 BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, HIER 0,7  
2.2 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, HIER 0,4  
2.3 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1  OFFENE BAUWEISE


3.2  BAUGRENZE

3.3  UMGRENZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1  GEPLANTER FUSS- UND RADWEG ENTLANG DER STAATSSTRASSE MIT BAUMREIHEN


4.2  STRASSENPROFIL IM MISCHGEBIET: FAHRBAHN MIT GEHWEG

4.3  ANLIEGERWEGE

4.4  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE


### 5. GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT)

5.1  BAUM, ANZUPFLANZEN, NICHT STANDORTGEBUNDEN

5.2  STRÄUCHER, ANZUPFLANZEN

### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1  EINFAHRT

6.2  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES/GESAMT

VERFAH

GRUNDRISS  
(BauGB)  
NUTZUNGS-  
BESCHL

VORGABE

1. BESC  
 (§ 2 Abs

2. ORTS  
 (§ 2 Abs

3. BILLIG  
 GEME

4. DURC  
 BEBAU

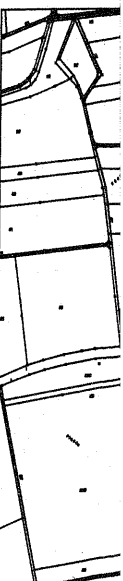
5. BETEIL  
 BEBAU

7. BESC  
 FASSU

19-0  
 DAT

8. AUSFE  
 BEKAN  
 (§ 10 B

9. AUSLE  
 DIENS  
 AUF VI  
 SOWIE  
 HINGE  
 SCHLU



5. GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT)

5.1



BAUM, ANZUPFLANZEN, NICHT STANDORTGEBUNDEN

5.2



STRÄUCHER, ANZUPFLANZEN

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1



EINFAHRT

6.2



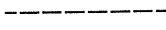
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES(GESAMT)

6.3



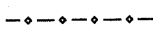
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (3.TEILLÄND.)

6.4



MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE AUFHAUSEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHE

6.5



HAUPTVERSORGUNGS-, HAUPTABWASSERLEITUNGEN

6.6



SICHTFELD  
ES IST BAULICHKEITEN JEDER ART, ANPFLANZUNGEN U. ABLAGE-  
RUNGEN ÜBER 0,80 M HÖHE FREIZUHALTEN. GEPLANTE BÄUME  
INNERHALB DES SICHTFELDES MÜSSEN EINE ASTFREIE STAMM-  
HÖHE VON MIND. 2,30 M HABEN.

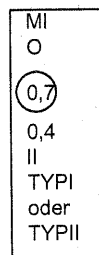
B) HINWEISE:

1.



VORHANDENE BEPFLANZUNG

2.



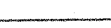
FÜLLSCHABLONE  
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
2. BAUWEISE  
3. GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
4. GRUNDFLÄCHENZAHL  
5. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
6. ZUGELASSENER TYP GEM. REGELSCHNITT

3.



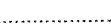
VORHANDENE SCHACHTDECKEL

4.



BESTAND (STRASSE, GRENZEN, GEBÄUDE)

5.



BESTAND ZU VERÄNDERN

6.



BEZEICHNUNG DES BAURAHMENS

7. Planstr. A

STRASSENBEZEICHNUNG

8. EFOK

ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENOBERRKANTE



AUSZUG

BEBAU

AUFI  
GEM

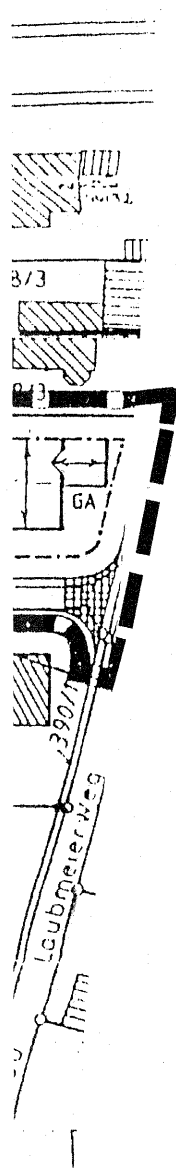
VOR

ENTW

END

PLA

DONAU



# GEMEINDE AUFHAUSEN

LANDKREIS REGENSBURG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

## AUFHAUSEN „HIRTÄCKER“ 3. TEILÄNDERUNG (MISCHGEBIET)

### ENDGÜLTIGE FASSUNG

INHALT:

- A BEGRÜNDUNG VOM 18.03.2008
- B BEBAUUNGSPLAN MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN  
M 1 : 1000 (3. TEILÄNDERUNG) VOM 18.03.2008
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 18.03.2008
- D TEXTLICHE HINWEISE VOM 18.03.2008
- E EINGRIFFSREGELUNG (NACHRICHTLICH) VOM 18.03.2008

ENTWURFSVERFASSER: (3. TEILÄNDERUNG)

**A.S.**



DIPL.ING. GEORG EICHINGER, DIPL.ING. (FH) LOTTE WELCK  
ARCHITECTEN GMBH, WÖRTHER STRASSE 1, 93093 DONAUSTAUF, TEL. 09403/4333, FAX. 4334  
e-mail a.s.architekten@t-online.de

## A. BEGRÜNDUNG

Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 25.07.1995) soll im Nord-Westen im Bereich des Gewerbegebietes Fl.Nr.147 und 147/1 und 86/8 (teilweise) der Gemarkung Aufhausen in ein Mischgebiet geändert werden.

### 1. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Aufhausen verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 08.12.1988, überarbeitet in der 1. Änderung vom 04.04.1995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Fl.Nr.147, 147/1 und 86/8 (teilweise) der Gemarkung Aufhausen ist im Flächennutzungsplan als Gebiet für gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Da durch die Änderung die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann gem. § 13a(2) BauGB der B-Plan auch vor der Änderung des Flächenutzungsplanes aufgestellt bzw. geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, d.h. er wird im Zuge des Änderungsverfahrens gem. §13a redaktionell in ein Gebiet für gemischte Bauflächen (M) geändert.

Die 3. Teiländerung des B-Planes „Hirtäcker“ erfolgt gem. §13a BauGB-„Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren. Es gelten analog die Vorschriften des vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB. Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

### 2. Erfordernis der 3. Teiländerung

Anlaß zur 3. Änderung des Teilbereiches Gewerbegebiet Bebauungsplan „Hirtäcker“ ist die fehlende Nachfrage für größere Gewerbeflächen und die steigende Nachfrage für Wohn- und Kleingewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bestehenden Gewerbegebietsgrundstücke der B-Planes „Hirtäcker“ sind in der vorhandenen Form (seit 1995) nicht zu veräußern, deshalb soll eine gemischte Bauweise ( Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) mit kleineren Bauparzellen festgesetzt werden.

### 3. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich des Gewerbegebietes Bebauungsplanes „Hirtäcker“ mit einer Gesamtgröße von ca. 7900 m<sup>2</sup> liegt am westlichen Ortsrand Aufhausens. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Hirtäcker“, nördlich der Seidenbuschstraße.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 147, 147/1 und 86/8 (teilweise) der Gemarkung Aufhausen.



Das Bebauungsgebiet ist bereits voll erschlossen. Auf die vorhandene Erschließung wird weitgehendst Rücksicht genommen. Die aufgrund der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet notwendigen Änderungen und Ergänzungen der Erschließung sind die Erweiterung der Stichstraße mit allen Sparten nach Westen und die Verlegung des Wendehammers an das Ende der Stichstraße.

Das Gelände ist nahezu eben.

Die Lage des Gebietes ist günstig für eine Mischgebietsbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung gem. §6 BauNVO, sowohl in Bezug auf die Versorgung durch den Einzelhandel und die privaten und öffentlichen Dienstleistungen in Aufhausen und Sünching, als auch in Bezug auf die Verkehrsanbindung (Staatsstraße 2146 zur Bundesstraße 15, Eisenbahnlinie Regensburg-Passau mit Bahnhof in Sünching).

Die großzügigen Baurahmen mit zusätzlich festgesetzter Umgrenzung von Nebenanlagen und die zugelassenen differenzierten Bauformen sollen unterschiedlichste Arten der Bebauung und Nutzung zulassen.

Die Bebauung ist so festgesetzt, daß sich eine flexible Nutzung für Wohnen und Gewerbe entsprechend den Anforderungen eines Mischgebietes ergeben. Die 2 zugelassenen Gebäudetypen sollen kombiniertes Wohnen und Gewerbe (Typ II - E+I) oder Wohnen (Typ I - E+D) optimal entsprechend den notwendigen Funktionen ermöglichen.

Die Festsetzungen sind soweit möglich reduziert um den Bauwilligen möglichst großen Gestaltungs- und Nutzungsfreiraum zu lassen.

Von der durchgrünten und mit dichter Randbegrünung versehenen neuen Bebauung kann eine gute Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes erwartet werden. Die Ortsrandbegrünung soll im Bereich des Mischgebietes auf privatem Grund entlang des Bachlaufes erfolgen.

#### **4. Geplante Mischgebietsnutzung**

Das Mischgebiet ist für Wohn- und Gewerbeflächen gem. § 6 BauNVO vorgesehen:

Das gesamte Gebiet kann nach Bedarf in Grundstücke eingeteilt werden, eine Aufteilung bis zu 11 Parzellen mit Grundstücksgrößen von ca 460 bis 700m<sup>2</sup> ist möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist mit maximal II Vollgeschossen, bzw. einer maximalen Wandhöhe -entsprechend der im Plan dargestellten Regelschnitte- festgesetzt.

Als verbindliche Bautypen sind 2 Varianten mit E+D und E+I (siehe Regelschnitte Typ I und II) festgesetzt

Aufgrund der dörflichen Struktur wurde die laut § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 nicht ausgeschöpft. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

## 5. Spielplatz, Kindergarten, Schulen

Ein für den gesamten B-Plan „Hirtäcker“ ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz ist im Allgemeinen Wohngebiet im Süden des Bebauungsplanes Hirtäcker, ein weiterer Spiel- und Bolzplatz ist in ca 250m östlich des Änderungsbereiches vorhanden

Die Kapazitäten des zweigruppigen Kindergartens in Aufhausen und der Grund- und Teilhauptschulen in Aufhausen (Hauptschule Teil 2) und in Sünching (Hauptschule Teil 1) sind für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ausreichend.

## 6. Erschließung des Mischgebietes

Folgende Straßen- und Wegetypen sind im Mischgebiet vorhanden, bzw vorgesehen:

- 6.1 Anliegerstraße (Fahrbahnbreite 5,50 m, Fußwegbreite 1,50 m):  
(Planstraße A)  
Sie geht von der Staatsstraße aus nach Norden und soll später bei einer Ausdehnung des bebauten Gebietes weitergeführt und in einem Winkel nach Osten an den Steinäckerweg angeschlossen werden.
- 6.2 Stichstraße (Breite 5,50 m):  
(Planstraße B)  
Sie erschließt die Grundstücke des Mischgebietes (Die Stichstraße besteht z. Teil, der Bestand wird nach Westen erweitert).  
Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit 18 m Durchmesser angeordnet.  
Entsprechende Freiräume aufgrund von Unfallverhütungsvorschriften z.B. der Entsorgungsfahrzeuge, sind einzuhalten.
- 6.3 Die Grundstücke zwischen Baurahmen C und D sind mit Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Aufhausen belastet.
- 6.4 Nördlich anschließend an die Staatsstraße (Seidenbuschstraße) ist ein Rad- und Fußweg mit ca 2- 3 m Breite geplant.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird mit **Trink- und Brauchwasser** aus dem Leitungsnetz der Gemeinde Aufhausen versorgt.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EON.

Die festen Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene beseitigt.

Zur Anfahrbarkeit der Parzellen durch Müllfahrzeuge muss eine entsprechende Wendemöglichkeit bestehen, das bedeutet u.a. der Wendhammer muß entsprechend den Vorschriften ausgebildet sein (mind. 18 m Durchmesser betragen (+ Mittelpunkt überfahrbar) und zur Verhinderung der Quetschgefahr der am Müllfahrzeug befindlichen für Personen sollte beiderseits ein Freiraum von mindestens 0,50 m Breite vorhanden sein.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Straßen wird über Sammelleitungen einem Regenrückhaltebecken (Grundstück Nr. 38) zugeführt und von dort in den angrenzenden Fallgraben eingeleitet.

Grundsätzlich sollen Flächen zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen soweit möglich versickerungsfähig bleiben. Flächenversiegelungen müssen auf den unabweisbaren Umgang, d. h. auf die Dach- und allenfalls Straßenflächen, beschränkt bleiben. Für alle sonstigen unabweisbaren Befestigungen (Parkplätze, Gehwege Garagenzufahrten und Garagenstauräume, Fahrspuren usw.) sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren).

Unvermeidbar anfallende Oberflächenwässer sind in die Regenwasserkanalisation einzuleiten, soweit sie nicht in den Gärten oder öffentlichen Grünanlagen breitflächig versickert werden können.

Zusätzlich wird empfohlen, das Dachwasser in Zisternen als Gießwasser zu sammeln.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei der Lagerung etwaiger wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten.

Ebenfalls wird auf die Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG hingewiesen.

## 8. Immissionsschutz

Zur Abschirmung von Verkehrslärm ist an den südlichen Grundstücksgrenzen entlang der Staatsstraße und den östlichen Grundstücksgrenzen entlang der Planstraße A im Mischgebietes ein schalldämmender geschlossener Zaun

zulässig. (Ausführung siehe textliche Festsetzungen).

## 9. Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen ist eine Anbindung aller Geschosse an ein durchgehendes Treppenraum gem. Art 32 bzw. 33 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1.baulicher Rettungsweg) und der 2. Rettungsweg sicherzustellen.

## 10. Eingriffsregelung

In der 3. Änderung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirtäcker“ geändert. Das Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GE/NE) wird zu einem Mischgebiet (MI)

Nach § 13a BauGB ist eine Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. September 1999 nicht erforderlich. In der nachrichtlich als Anlage beigefügten Abhandlung der Eingriffsregelung wird dargestellt, dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Aufgestellt 09.10.2007/18.03.2008 W

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich - Teilabschnitt 3. Änderung- nördlich der Staatsstraße wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,40 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt.

Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig auch wenn dies nach der zugelassenen GRZ bzw. GFZ möglich wäre.

2.1. In jedem Gebäude dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden.  
Die Gemeinde kann auf Antrag eine Reihenhausbebauung zulassen.

2.2. Verbindlicher Bautyp im Mischgebiet E+D und E+I  
(siehe Regelschnitte Typ I (E+D) und Typ II (E+I))

### 3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

### 4. Hauptgebäude im Mischgebiet

Siehe zeichnerische Festsetzungen Regelschnitt Typ I und II

#### 4.1 Gebäudeabmessungen

4.1.1 Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

4.1.2 Zulässige Wandhöhe im Mischgebiet:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Straße bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Max. Wand- und Firshöhen siehe zeichnerische Festsetzungen Regelschnitte Typ I und II

Die Erdgeschoss - Fertigfußbodenoberkante (EFOK) darf höchstens 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstückszuganges - an der höchsten Stelle gemessen - liegen.

- 4.1.3 Im Baurahmen A wird eine max. Gebäudelänge von 25m festgesetzt.  
Die Gemeinde kann auf Antrag Ausnahmen genehmigen.

#### 4.2 Dach Hauptgebäude

Siehe zeichnerische Festsetzungen Regelschnitt Typ I und II

- 4.2.1 Dachform: E+D (Typ I),  
E+I (Typ II),  
bei Pultdächern muss die höhere Wandseite zur  
Stichstraße gerichtet sein
- 4.2.2 Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei Gebäuden nach Typ  
II ( E+I) nicht zulässig.
- Dachgauben sind mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.  
Mindestabstände von Gauben und Zwerchgiebeln zu den Ortgängen von 1/5 der  
Trauflänge und Abstand zwischen den Dachgauben von mind. 1m sind  
einzuhalten.  
Die Summe der Breitenmaße von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf nicht  
mehr als 1/3 der Hauslänge betragen.  
Der First des Zwerchgiebels und der Gauben muss mind. 1m unter dem First  
des Hauptgebäudes liegen.
- 4.2.3 Dachdeckung
- Deckung nur mit kleinteiligen Dachelementen aus Ton oder Beton in Form von  
Pfannen oder Biberschwanz.  
Blechdeckung ist nur bei Zwerchgiebel und Gauben zugelassen.
- 4.2.4 Die Firstrichtungen werden in Richtung der längeren Gebäudeseite festgesetzt.
- 4.2.5 Bei Errichtung von Gebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der  
Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung,  
Firstrichtung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

#### 4.3 Lärmschutz

Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den südlichen Baufassaden innerhalb  
der Baurahmen B, C und D muss in Schallschutz Isolierverglasung (bewertetes  
Bauschalldämmmaß mind. 35dB) ausgeführt werden

## 5. Nebengebäude, Garagen und Nebenanlagen im Mischgebiet (MI)

Festsetzungen des Hauptgebäudes in Bezug auf, Dachaufbauten, Dachdeckung, Firstrichtung, Angleichen an bestehende Gebäude gelten sinngemäß bei Garagen und Nebengebäuden, weitere Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführt.

- 5.1 Die Zahl der einzelstehenden Nebengebäude incl. Nebenanlagen und Garage ist nur auf den durch Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO (z. B. Gartenhäuschen) bis zu einer Grundfläche von höchstens 15,0 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
- 5.3 Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 5.4 Wandhöhe: max. 3 m,  
Fertigfußbodenhöhe max. 0,25 m über der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt an der höchsten Stelle gemessen.

Dachneigung: entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes.

Putzart, Farbanstrich und Dachdeckmaterial entsprechend denen des Hauptgebäudes.

Dächer von Nebengebäude, die winkelig direkt an das Hauptgebäude angebaut werden und deren First über der Traufe des Hauptgebäudes liegt, sind in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften. Dabei muss der First mind. 1m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden direkt auf einer gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.

- 5.5 Die Garagen und Stellplätze sind in den festgesetzten Umgrenzungen für Nebenanlagen und innerhalb der Baugrenzen möglich, als Grenzbebauung oder mit Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6.
- 5.5 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5.00 m Tiefe freizuhalten. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 5.6 Kellergaragen sind unzulässig.

## 6. Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für das Mischgebiet (MI) sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 47 BayBO) herzustellen.

Pro Wohnungseinheit müssen 2 Stellplätze vorhanden sein.  
Erforderliche Stellplätze für gewerbliche Nutzung gemäß der gültigen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStelIV)“

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

Grundsätzlich darf ein ausgeführter Sockel die Höhe von 0,20 m nicht überschreiten.

An der Straßenseite (Stichstraße Planstraße B und Planstraße A):

-dürfen Einfriedungen einschließlich Sockel von der Fahrbahnoberkante aus gemessen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune und geschlossene Mauern

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Flur und zwischen den Parzellen :

-sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holz-Flechtzäune, Bretterwände etc.) unzulässig.

-Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe ist zulässig. Die Zaunhöhe inkl. Sockel darf max. 1,50 m betragen.

An der Staatsstraße und an der Planstraße A:

-sind zur Abschirmung von Verkehrslärm und sonstiger Geräusche höhere und schalldämmende, geschlossene Zäune z.B. überlappende Holzwände, bis 1,6 m Höhe von der Straßenoberkante in diesem Bereich aus gemessen, zulässig, Die Ausführung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

## 8. Geländegestaltung

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig.

## 9. Hofentwässerung

Hofflächen inkl. Zufahrten und Stauräume dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.



## 10. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Mischfarben und Wechsellicht unzulässig.

## 11. Grünordnung

### 11.1 Öffentliches Grün (einzelne Bäume und Sträucher im Straßenraum)

*Es sind heimischer Bäume und Sträucher zu verwenden.*

Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula verrucosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare

### 11.2 Private Grünflächen

11.2.1 Die privaten Grünflächen sind ebenfalls unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume:

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Blutpflaume	Prunus cerasifera „Nigra“
Apfeldorn	Crataegus cararierei
Weichselkirsche	Prunus mahaleb

Sträucher:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

- 11.2.2 Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf den unabweisbaren Umgang, d. h. auf die Dach- und allenfalls Straßenflächen, beschränkt bleiben. Für alle sonstigen unabweisbaren Befestigungen (Parkplätze, Gehwege Garagenzufahrten und Garagenstauräume, Fahrspuren usw.) sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, wasserdurchlässige Steine)

### 11.3 Schutzpflanzungen

Die westliche und nördliche Baugebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht abzapflanzen. Für die Bepflanzung kommen die unter B 11.2.1 genannten Bäume und Sträucher in Frage.

## 12. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 und 6 der BayBO.

Aufgestellt: 09.10.2007/18.03.2008/W

## D TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Wasserwirtschaft

Unvermeidbar anfallende Oberflächenwässer (z. B. von Dächern, Gehwegen, Zufahrten, Parkplätzen usw.) sind in die Regenwasserkanalisation einzuleiten, soweit sie nicht in den Gärten oder öffentlichen Grünanlagen breitflächig versickert werden können.

Zusätzlich wird empfohlen, das Dachwasser in Zisternen als Gießwasser zu sammeln.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei der Lagerung etwaiger wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten.

Ebenfalls wird auf die Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG hingewiesen.

Beim Bau von Unterkellerungen sollten notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge, bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

Es wird empfohlen Gebäudeöffnungen z.B. Kellerlichtschächte über Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

### 2. Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Freileitungen sind nicht zulässig.

### 3. Immissionsschutz

Zur Abschirmung von Verkehrslärm ist an der südlichen Grenze des Mischgebietes entlang der Staatsstraße ein schalldämmender geschlossener Zaun zulässig.

### 4. Brandschutz

Der Hydrantenplan sollte mit der zuständigen Brandschutzdienststelle (Kreisbrandrat oder Vertreter) abgestimmt werden.

Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen sind entsprechend den Vorschriften auszuführen. Es wird empfohlen aus brandschutztechnischer Sicht bei Maisonettewohnungen, alle Geschosse an einen durchgehenden Treppenraum gem. Art 32 bzw. 33 BayBO oder eine Außentreppe (1.baulicher Rettungsweg) anzubinden und den 2. Rettungsweg sicherzustellen.

Das Anbringen von automatischen Brandmeldern sollte bei Neubauten selbstverständlich sein. Die Einsatzerfahrung der Feuerwehren zeigt, dass mit wenig Geld ein großer Erfolg im Bereich Personen- Umwelt- und Sachschutz erzielt werden kann (siehe auch Internetseite [www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de)).

#### **5. Abfallentsorgung**

Zur Anfahrbarkeit der Parzellen durch Müllfahrzeuge muss der Wendhammer mind. 18 m Durchmesser betragen (+ Mittelpunkt überfahrbar). Zur Verhinderung der Quetschgefahr der am Müllfahrzeug befindlichen für Personen sollte beiderseits ein Freiraum von mindestens 0,50 m Breite vorhanden sein.

#### **6. Bodenfunde**

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen können archäologische Bodenfunde auftreten. Solche kulturgeschichtlichen Zeugnisse genießen gesetzlichen Schutz.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen deshalb der Meldepflicht, gem. Art. 8 Abs 1-2 DschG. Ihr Auffinden ist unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### **7. Landwirtschaft**

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitlichen Einschränkungen rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

#### **8. Telekommunikation**

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Betreibern (Deutsche Telekom, Regensburg, Tel. 0941-707 6956) in Verbindung zu setzen.

#### **9. Elektrische Erschliessung**

Da in der bereits bestehenden Straße Erdkabel verlegt sind, ist vor Beginn von Erdarbeiten, auch Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Planauskunft im Büro der EON Bayern Tel. 0871/96639-4-51 einzuholen

Aufgestellt: 09.10.2007/18.03.2008/W

**E EINGRIFFSREGELUNG**  
(nachrichtlich, da nach § 13a BauGB nicht erforderlich)

**Abhandlung der Eingriffsregelung**

**In der 3. Änderung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirtäcker“ geändert.  
Das Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GE/NE) wird zu einem Mischgebiet (MI)**

**Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. September 1999**

**1. Vorbemerkungen / Rechtliche Grundlagen:**

§8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen **Vermeidung** und **Ausgleich** im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Methoden der Anwendung der Eingriffregelung stellt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU dar, der in Ermangelung eines gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsverfahrens den Kommunen zur Anwendung empfohlen wird.

**2. Methodik**

Ein laut Leitfaden in speziellen Fällen mögliches vereinfachtes Vorgehen scheidet aus, da es sich um ein Mischgebiet handelt. Es wäre deshalb nach Punkt 3.2 des Leitfadens vorzugehen.

Für den Änderungsbereich ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 25.07.1995 vorhanden.

Der durch frühere Fassungen des Bebauungsplanes bereits „genehmigte“ Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird in dieser Bilanzierung nicht erfasst, da seinerzeit die Eingriffsregelung noch nicht gesetzlich verankert oder ausgesetzt war.

In diesem Fall betrifft die Eingriffsregelung also nur Veränderungen über die bereits genehmigten Eingriffe der bestehenden Planung hinaus.

Dieser Sonderfall ist unter Punkt 3.2 des Leitfadens nicht erfasst.

### 3. Bestandsaufnahme

Durch die Bebauung betroffen sind:

Fl.Nr. 147 mit bereits bestehender Erschließung durch eine Anlieger- ( nach Norden) und eine Stichstraße (nach Westen)

Die vorhandene Stichstraße muß um ca 30 m nach Westen verlängert werden (zusätzliche Versiegelung ca 165 m<sup>2</sup>)

Bestand der Planung : Gewerbegebiet GRZ 0,8 mögliche

Änderung der Planung: Mischgebiet GRZ 0,4

Grünordnerischen Festsetzungen Keine Veränderung

### 4. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Das Maß der festgesetzten Bebauung wird gegenüber der bestehenden Planung wesentlich reduziert und die Art der Nutzung im Sinne der Natur verbessert.

Insgesamt betrachtet ist mit der zur Hälfte reduzierten möglichen Bebauung und der geringfügig erweiterten Stichstraße eine wesentlich geringere Versiegelung der Flächen zugelassen, sodass ein geringerer Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Änderung gegeben ist .

### 5. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der voranstehenden Erläuterungen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt: 03.12.02 /12.12.02/09.10.2007/18.03.2008/W