

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 0,4
2.2	GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl 1,2
2.3	II	max. Anzahl der Vollgeschosse
2.5	E + D	Bautyp: Erd- + Dachgeschoss
2.6	E + 1	Bautyp: Erd- + Obergeschoss
3. Bauweise/ Baugrenzen
 - 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.4 offene Bauweise
 - 3.5 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
 - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Mehrzweckfläche mit Zweckbestimmung: Parken, Ausweichflächen
 - 4.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.5 Einfahrtsbereich
 - 4.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen
 - 5.2 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Gliedernde, abschirmende Grünfläche / Ortsrandeingrünung
 - 5.3 Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation

6. Sonstige Planzeichen
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes umfasst folgende Flurstücke: 955 (TF); 955/1; 955/15; 955/23 (TF); 954/2; Gemarkung Aufhausen 268 (TF); 269 (TF); 259 (TF); 259/19; Gemarkung Petzkofen
 - 6.2 Anbaufreie Zone: 15,00 m Abstand vom bituminösen Fahrbahnrand der St 2146
 - 6.5 Sichtdreieck 110 m bzw. 70 m, Freihaltung der Sicht ab 1,0 m Höhe über Straßenoberkante
 - 6.7 Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind: Im Bereich der anbaufreien Zone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße St2146 dürfen keine Gebäude errichtet werden.
 - 6.9 Höhenschichtlinie nach örtlichem Bestandsgeländemaß; Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN)

- Ergänzung zu Punkt 6. Sonstige Planzeichen:**
- 6.10 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkt "Straße"
 - 6.11 Maßangabe in Meter

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Mindestgröße des Grundstückes pro Wohneinheit
Bauweise / Anzahl der Vollgeschosse	
max. zulässige Grundflächenzahl	
max. zulässige Geschossflächenzahl	

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

- Ergänzend zu Punkt 2.3.1 Höhenbezugspunkt "Straße":**
- Parzelle P13:**
Hauptgebäude:
Für Gebäude, die im Mindestabstand von der Erschließungsstraße errichtet werden, gilt:
a) Fluchtlinie ist die Nordfassade
- Für Gebäude, die mit größerem Abstand zur Straße errichtet werden, gilt:
b) Die nach den Punkten a) ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.
- Nebengebäude:
Für Gebäude, die ohne Grenzabstand zur Straße errichtet werden, gilt:
a) Gebäudefluchtlinie ist die Nordfassade
- Für Gebäude, die mit größerem Abstand zur Straße errichtet werden, gilt:
b) Die nach den Punkten a) ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.
- Parzelle P12:**
Hauptgebäude:
Für Gebäude, die im Mindestabstand von der Erschließungsstraße errichtet werden, gilt:
a) Fluchtlinie ist die Nordfassade
- Für Gebäude, die mit größerem Abstand zur Straße errichtet werden, gilt:
b) Die nach den Punkten a) ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.
- Für Gebäude, die östlich der Knödelinie errichtet werden, gilt:
b) Die nach den Punkten a) ermittelte Höhenlage wird um 3 m nach unten verschoben.
- Nebengebäude:
Für Gebäude, die ohne Grenzabstand zur Straße errichtet werden, gilt:
a) Gebäudefluchtlinie ist die Nordfassade
- Für Gebäude, die mit größerem Abstand zur Straße errichtet werden, gilt:
b) Die nach den Punkten a) ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Ergänzend zu II Festsetzungen durch Text:

10. Tiefgaragen/ Unterbauungen

in den Parzellen P12 und P13 sind Tiefgaragen zulässig; Die Tiefgaragen und deren Zufahrten sind bei der Berechnung der GRZ entgegen § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zu berücksichtigen; Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) außerhalb von Gebäuden sind mit mindestens 60 cm Pflanzensubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für sonstige zulassungsfähige Nutzungen beansprucht werden.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gelten weiterhin unverändert für das Deckblatt Nr. 1

III. BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung

Ausgangssituation

Die Gemeinde Aufhausen hat im östlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand ein Wohnbaugelb 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 baulichen Nutzung orientieren sich am angrenzenden Baugebiet.

Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" soll nun, ausgelöst durch einen konkreten Bauwunsch auf den Parzellen P12 und P13, mittels Deckblatt Nr. 1 im Regelverfahren geändert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für eine verdichtete Bauweise und die Schaffung von Wohnraum in Form von Wohnungen geschaffen. Dies entspricht dem Grundsatz des LEP 3.1 Flächensparen. Die Änderung ermöglicht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels. Die Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung lösen einen steigenden Bedarf an Wohnungen aus. Die Planung berücksichtigt die sich verändernden Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demografischen Wandel einhergehen. Auch das Gebot der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen wird damit berücksichtigt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Eine Änderung im Flächennutzungsplan wird dadurch nicht ausgelöst.

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch dieses Deckblatt nicht verändert.

Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Vogelberg Ost" mittels Deckblatt sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Parzellen befinden sich bereits innerhalb des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um keine Erweiterung des Eingriffes. Auch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen.

2. Änderungen und Ergänzungen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur Nr.: 955 (TF); 955/1; 955/15; 955/23 (TF); 954/2; Gemarkung Aufhausen 268 (TF); 269 (TF); 259 (TF); 259/19; Gemarkung Petzkofen

Auf den beiden nördlichen Parzellen soll durch die Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Änderung der Höhenbezugspunkte die Zulässigkeit für die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Mittels Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vogelberg Ost" werden folgende Festsetzungen zu den Parzellen P12 und P13 geändert und/oder ergänzt:

Änderungen:

- Die GRZ wird auf 0,4 erhöht
- Die GFZ wird auf 1,2 erhöht
- (Diese GRZ und GFZ entspricht den Festsetzungen der Parzellen P15 mit P18;)
- Die Bauweise wird in "nur Einzelhäuser zulässig" geändert
- die Mindestgrundstücksgröße wird auf 80 m² pro Wohneinheit reduziert
- Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird auf 1 Stellplatz/ WE reduziert

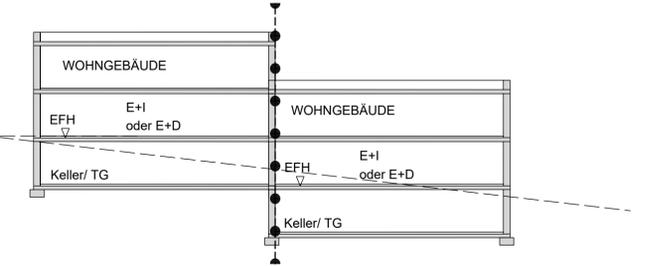
Ergänzungen:

- in den Parzellen P12 und P13 sind Tiefgaragen zulässig; Die Tiefgaragen und deren Zufahrten sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen; Falls Tiefgaragen außerhalb der geplanten Gebäude errichtet werden, sind diese mit 1,0 m Überdeckung auszubilden.

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

SYSTEM-QUERSCHNITT "Typ 6"

Maß W-H max. 6,50 m + Maß A_{max}
Maß A_{max} max. 0,25m über HBP



V. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 21.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.12.2020 bis 04.01.2021 beteiligt.
 - c) Der Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.12.2020 bis 04.01.2021 öffentlich ausgelegt.
 - d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 02.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2021 bis zum 19.03.2021 beteiligt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 öffentlich ausgelegt.
 - f) Die Gemeinde Aufhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2021 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2021 als Satzung beschlossen.
- Aufhausen, den.....
Schmid, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt:
- Aufhausen, den.....
Schmid, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan-Deckblattes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.
- Aufhausen, den.....
Schmid, 1. Bürgermeister



GEMEINDE AUFHAUSEN
LKR. REGENSBURG



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "VOGELBERG OST"

DECKBLATT NR. 1

M= 1:1000

PLANVERFASSER:	DATUM:
GUTTHANN HIW ARCHITECTEN	21.04.2020
Mussinanstraße 7, 94327 Bogen	02.02.2021
Tel: 09422 8538 - 0	06.04.2021
Fax: 09422 8538 - 23	
Web: www.gutthann-hiw-architekten	
bogen@gutthann-hiw-architekten.de	