

# Bebauungsplan „Petzkofen-Ost II“



## Deckblatt Nr.1

Gemeinde Aufhausen  
VG-Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching

Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Verfasser:

BACHMANN & PETER  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH  
Hochweg 87  
93049 Regensburg

## Inhalt

1. Begründung
2. Änderung von textlichen Festsetzungen
3. Ergänzung von zeichnerischen Festsetzungen
4. Verfahrensvermerk

## **Begründung** § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgrund der topographischen Situation und der konkreten verkehrstechnischen Erschließung besteht für die von der Straße aus talseitig gelegenen Garagen die Gefahr der Überschreitung einer mittleren Wandhöhe von 3,00m.

Um die städtebaulich und baukonstruktiv sinnvolle Positionierung von Garagengebäuden auf diesen Parzellen zu ermöglichen, wird durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen hier 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.

## Änderung von textliche Festsetzungen

### 5. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Neufassung

Es sind für jede Parzelle Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau, über die das maximale Höhenniveau der Gebäude ROK geregelt wird, festgelegt. Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand und Gebäude-Fluchtlinie“.

Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles angenommen werden.

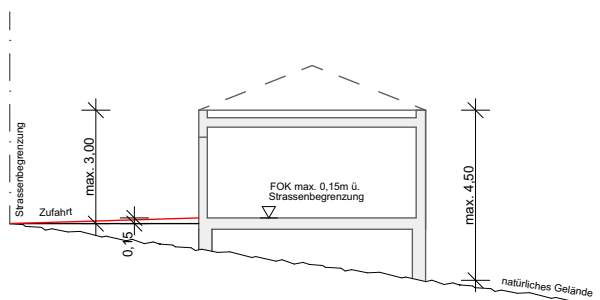
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Traufwandhöhe TH und einer maximalen Firsthöhe FH in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform und der nach der Erschließung vorgefundenen und durch ein Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

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 vorgefundenen Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Dachhaut gemessen, wobei die FOK des Garagengebäudes max. 0,15 über OK Straßenniveau-Zufahrt liegen darf.

Es kann der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles angenommen werden.

### Ergänzung von zeichnerischen Festsetzungen



Garage-Höhenentwicklung  
Systemschnitt 1:200

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Petzkofen-Ost II"

## Deckblatt Nr. 1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### Gemeinde Aufhausen - VG-Sünching - Kreis Regensburg

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2018..... den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans durch das Deckblatt 1 gefasst.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2018..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Das Deckblatt 1 in der Fassung vom 05.11.2018.  
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in  
der Zeit vom 23.11.2018..... bis 27.12.2018..... öffentlich ausgelegt.  
Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.11.2018.....hingewiesen.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 05.11.2018.... wurden die  
berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
mit Schreiben vom 14.11.2018..... bis 19.12.2018..... beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... das  
Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Aufhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Johann Jurgovsky  
1. Bürgermeister

#### 5. Ausgefertigt

Aufhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Johann Jurgovsky  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich  
bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Aufhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Johann Jurgovsky  
1. Bürgermeister

Architekt

Fassung: 05.11.2018

Bernhard Brodmeier  
Dipl. Ing. (FH)  
Steckgasse 2  
93047 Regensburg  
TEL.: 0941-46 18 18 45

**BACHMANN & PETER**  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH