

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

”SÜDHANG II”

ORTSTEIL AUFHAUSEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ”SÜDHANG II” VOM
16.04.2013 IN DER FASSUNG VOM 06.05.2014

GEMEINDE

AUFHAUSEN

VG SUNCHING / KREIS REGENSURG

”SÜDHANG II” M=1:1000

GEMEINDE
AUFHAUSEN

ARCHITEKT

06.
05.
2014

1. ÄNDERUNG

B E B A U U N G S P L A N

"S Ü D H A N G II"

mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE **A U F H A U S E N** KREIS REGENSBURG

Die "1. Änderung" des Bebauungsplanes "SÜDHANG II" vom 16.04.2013 der Gemeinde Aufhausen in der Fassung vom **06.05.2014** umfasst folgende Bereiche:

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände wird neu festgesetzt.
2. Die Höhenlage von EFH oder UFH innerhalb der Gebäude wird neu festgesetzt.
3. Das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde auf Parzelle 1 wird gestrichen.

Beilagen PLANSATZ

1. Bebauungsplan-Auszug "Titelblatt".
2. Bebauungsplan-Auszug "Verfahrens-Vermerke".
3. Lageplan "1:1000" mit Kennzeichnung Parzelle 1.
4. Bebauungsplan-Auszug "System-Querschnitte Gebäude", Teil 1.
5. Bebauungsplan-Auszug "System-Querschnitte Gebäude", Teil 2.

Beilagen SCHRIFTSATZ

6. Dieses Titelblatt mit den Bezeichnungen der Beilagen.
7. Begründung zur Änderung der Höhenlage der Gebäude im Gelände.
8. Begründung zur Änderung der EFH und UFH innerhalb der Gebäude.
9. Begründung zur Streichung des Leitungsrechtes in der Parzelle 1.

Lappersdorf, 06.05.2014

.....
Dipl.-Ing. FH Erich Zankl, Architekt

.....
Gemeinde Aufhausen

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0. UMFANG DER ÄNDERUNGEN MIT BEGRÜNDUNG

0.1 Höhenlage der Gebäude im Gelände (siehe auch Bearbeitung des Punktes 5.1)

Bei den Festlegungen zur max. Höhenlage der Gebäude im Gelände der einzelnen Parzellen wurde der Begriff - Amax - eingefügt.

Dadurch wird die maximale Höhenlage der Gebäude im Gelände, zusammen mit den Werten Wand-Höhe - W-H - und First-Höhe - F-H - eindeutig festgelegt

Beilage: System-Querschnitte für Gebäude aus dem Plansatz.

0.2 Festlegung UFH oder EFH im Gebäude

In der bisherigen Form wurde, zusammen mit der Darstellung der System-Querschnitte auf dem Plansatz, die Höhenlage von EFH und UFH als fester Wert definiert.

In der neuen Form ist eindeutig aus den Festlegungen der System-Querschnitten ersichtlich, dass die Höhenlage von EFH oder UFH unabhängig von der Höhenlage des Gebäudes ist. EFH und UFH können im Gebäude variabel angeordnet werden.

Beilage: System-Querschnitte für Gebäude aus dem Plansatz.

0.3 Streichung des Leitungsrechtes in der Parzelle 1

In der Parzelle 1 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen. Es sollte für eine mögliche Versorgung des freien Geländes westlich der Parzelle 1 dienen, sofern dieser Bereich in der Zukunft als Baugelände genutzt werden sollte.

Dieses Leitungsrecht wird nicht mehr benötigt und deshalb gestrichen. Siehe Beilage aus dem Plansatz.

Beilage: Lageplan-Auszug im Bereich der Parzelle 1 aus dem Plansatz.

Hinweis zur nachfolgenden Bearbeitung des Punktes 0.1 dieser 1. Änderung

Zur Bearbeitung des Punktes 0.1 wurde der entsprechende Absatz 5.1 aus dem Schriftsatz des gültigen Bebauungsplanes "Südhang II" vom 16.04.2013 entnommen und mit den neuen Textpassagen ergänzt.

Hinweis: Änderungen im Text sind durch Grau-Hinterlegung gekennzeichnet.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE und der EFH oder UFH innerhalb der GEBÄUDE

Dieser Abschnitt wurde aus dem Schriftsatz des gültigen Bebauungsplanes entnommen und mit den für diesen Punkt 5.1 festgelegten Ergänzungen versehen.

5.1 Allgemeine Angaben

Die Erdgeschoß-Fußboden-Höhen - EFH - oder die Untergeschoß-Fußboden-Höhen - UFH - der Gebäude (Roh-Höhe ohne Aufbau) dürfen maximal um die angegebenen Maße - Amax - über den jeweiligen Höhen-Bezugs-Punkten - HBP - liegen.

Wegen des schwierigen Geländes werden die Höhen-Bezugs-Punkte nicht für alle Grundstücke einheitlich sondern je nach Situation festgelegt.

Die angegebenen Fluchtlinien laufen immer vom Gebäude in Richtung der dazugehörenden Erschließungs-Straße, wenn in den Einzel-Festlegungen keine abweichenden Angaben gemacht werden.

Fall 1: Höhen-Bezugs-Punkt Straße

Höhen-Bezugs-Punkt ist die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand / Gebäude-Fluchtlinie“. Die maßgebliche Gebäude-Fluchtlinie wird in der nachfolgenden Aufstellung benannt.

Fall 2: Höhen-Bezugs-Punkt Urgelände

Der Höhen-Bezugs-Punkt liegt auf dem Urgelände innerhalb der entsprechenden Parzelle. Ab diesem Bezugspunkt gelten die aufgeführten Höhen-Angaben.

Hinweis: Das Gelände wurde im Urzustand vermessen und daraus ein Vermessungsplan mit Höhenschichtlinien erstellt. Dieser Vermessungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird als verbindlich geltende Anlage mit beigefügt.

Das Urgelände kann aufgrund des Vermessungsplanes vor Ort vermessungstechnisch aufgezeigt werden, so dass auch bei Veränderungen eine Kontrolle möglich ist.

5.2 **Fall 1 : Detaillierte Festsetzungen zum Höhen-Bezugs-Punkt "Straße"**

a) Parzelle 2

Haupt-Gebäude: Fluchtlinie ist die Westseite des Wohnhauses.
EFH : Amax = max. 0,30 m über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Neben-Gebäude: Fluchtlinie ist die Westseite der Garage.
EFH : Amax = max. 0,25 m über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

c) Parzelle 4

Haupt-Gebäude: Für Gebäude, die bis zum **Maximal-Abstand** von 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

1. Fluchtlinie ist Nordseite des Wohnhauses.
2. Maßgebender Punkt an der Straße ist die süd-westliche Ecke der Stichstraße "1".
3. EFH : A_{max} = max. 0,30 m über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand** als 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

4. Die nach den Punkten 1- 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Neben-Gebäude: Für Gebäude, die bis zum **Maximal-Abstand** von 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

1. Fluchtlinie ist Südseite der Garage.
2. Maßgebender Punkt an der Straße ist die süd-westliche Ecke der Stichstraße "1".
3. EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand** als 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

4. Die nach den Punkten 1- 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

e) Parzellen 5 – 8 / 14 – 18

Haupt-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (2,50 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Die Nord-Ost-Ecke des Haupt-Gebäudes wird an die Baugrenze herangeführt.
2. Fluchtlinie ist die Gebäudemitte des Wohnhauses.
3. EFH : A_{max} = max. 50 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

4. Die nach den Punkten 1 - 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Neben-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (5,00 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Die Nord-Ost-Ecke des Garagen-Gebäudes wird im Mindest-Abstand von 5,00 m ab Straßen-Grenze errichtet.
2. Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.
3. EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

4. Die nach den Punkten 1 + 2 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

d) Parzelle 26 + 27

Haupt-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (2,50 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Fluchtlinie ist die Gebäudemitte des Wohnhauses.
2. EFH : A_{max} = max. 50 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

3. Die nach den Punkten 1 - 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Neben-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (5,00 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.
2. EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

3. Die nach den Punkten 1 + 2 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

5.3 **Fall 2** : Detaillierte Festsetzungen zum Höhen-Bezugspunkt "Urgelände"

Aufgrund der allgemeinen Festlegungen ist der maßgebliche Höhen-Bezugs-Punkt im Gelände die Gebäudemitte der angegebenen Hauswand.

a) Parzelle 1

Haupt-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Hausmitte.
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Südseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Neben-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Ostseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 20 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

b) Parzelle 3

Haupt-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Hausmitte.
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Nordseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Neben-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Ostseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 20 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

b) Parzellen 9 - 13

Haupt-Gebäude: Fluchtlinie ist die Hausmitte.
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Nordseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 50 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Neben-Gebäude: Fluchtlinie ist die Garagenmitte
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Südseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

c) Parzellen 19 - 23

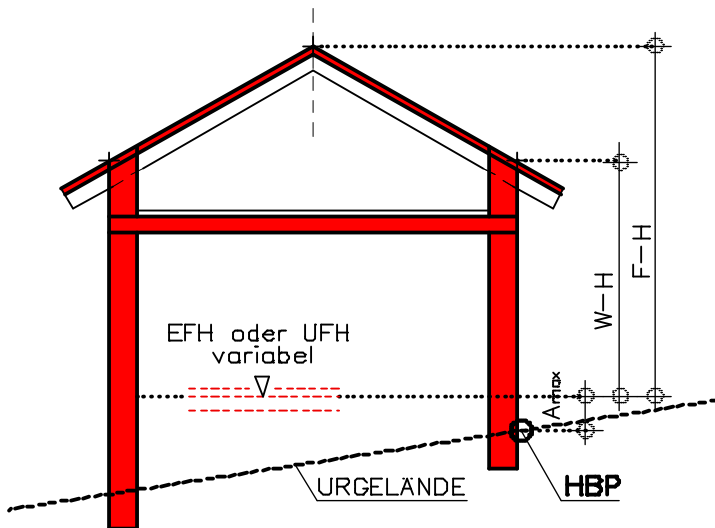
Haupt-Gebäude: Fluchtlinie ist die Hausmitte.
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Nordseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 30 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

Neben-Gebäude: Fluchtlinie ist die Garagenmitte
Der Höhen-Bezugs-Punkt ist an der Südseite des Gebäudes.
EFH : A_{max} = max. 25 cm über dem Höhen-Bezugs-Punkt.

SYSTEM - QUERSCHNITTE / GEBÄUDE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SUDHANG II

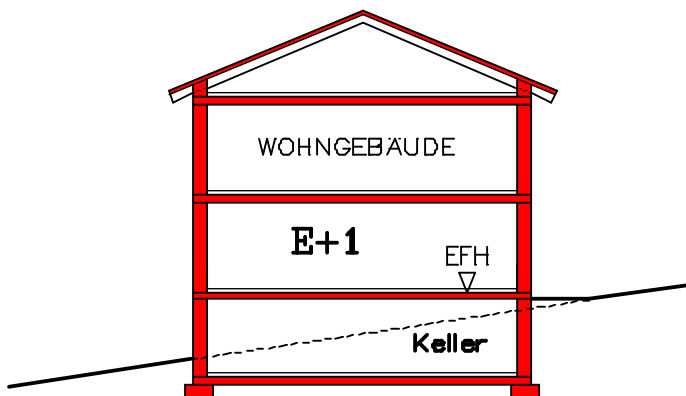
BLATT 1



ERLÄUTERUNG

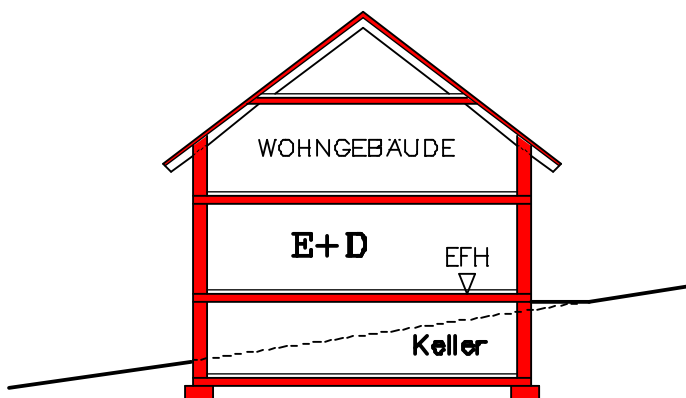
Die Systemschnitte der Bautypen zeigen nur die Grundformen.

- HBP Höhen-Bezugs-Punkt
- EFH Erdgeschoß-Fußboden-Höhe
- UFH Untergeschoß-Fußboden-Höhe
- F-H First-Höhe
- W-H Wand-Höhe
- A_{max} max. Höhen-Differenz, um das EFH oder UFH über dem HBP liegen dürfen.



SYSTEM-QUERSCHNITT "G1"

- Maß F-H max. 8,30 m + Maß A_{max}
- Maß W-H max. 6,20 m + Maß A_{max}
- Maß A_{max} nach den Festlegungen im Schriftsatz, Punkt 5

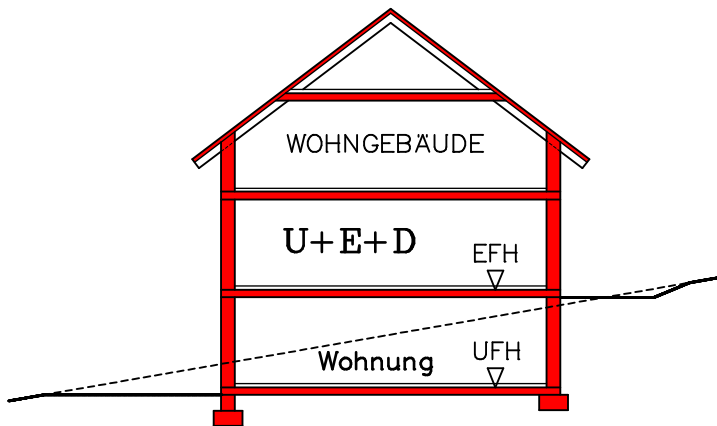


SYSTEM-QUERSCHNITT "G2"

- Maß F-H max. 8,30 m + Maß A_{max}
- Maß W-H max. 4,50 m + Maß A_{max}
- Maß A_{max} nach den Festlegungen im Schriftsatz, Punkt 5

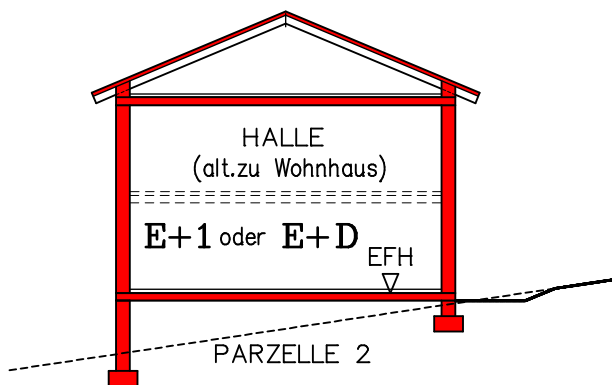
1. ANDERUNG BEBAUUNGSPLAN SUDHANG II

BLATT 2



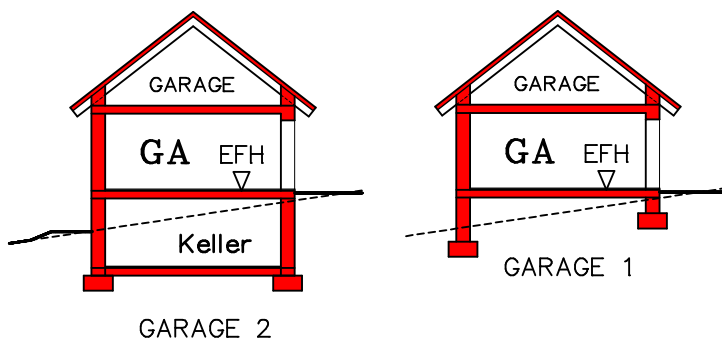
SYSTEM-QUERSCHNITT "G3"

Maß F-H max. 8,30 m + Maß A_{max}
 Maß W-H max. 4,50 m + Maß A_{max}
 Maß A_{max} nach den Festlegungen
 im Schriftsatz, Punkt 5



SYSTEM-QUERSCHNITT "G5"

Maß F-H max. 8,30 m + Maß A_{max}
 Maß W-H max. 6,20 m + Maß A_{max}
 Maß A_{max} nach den Festlegungen
 im Schriftsatz, Punkt 5



SYSTEM-QUERSCHNITT "G4"

Maß F-H max. 5,50 m + Maß A_{max}
 Maß W-H max. 3,00 m + Maß A_{max}
 Maß W-H Garage 2 / talseitig
 bis OK Ur-Gelände
 Maß A_{max} nach den Festlegungen
 im Schriftsatz, Punkt 5

IM "MD"-ALTBESTAND WERDEN KEINE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUFORMEN GETROFFEN. NEU- UND UMBAUTEN SIND DEN VORH. STRUKTUREN ANZUPASSEN.

MD	
2	II
GRZ	0,50
GFZ	1,00

LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLE

WA

WA

WA

WA

GEMEINDE AUFHAUSEN	1: 1000
BPL SÜDHANG II 1. ÄNDERUNG	06.05.14

WA	
2	II
GRZ	0,35
GFZ 1	0,70
GFZ 2	1,05

ENTWASSERUNGSGRABEN, OFFEN

FLST.NR. 822/17 IST BOSCHUNG DURCHWECS MIT BÄUMEN, STRÄUCHERN UND BOSCHEN BEPFLANZT.