

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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Petzkofen-Ost II“ in der rechtskräftigen Fassung vom 22.06.2017 regelt im Punkt 3. der textlichen Festsetzungen (Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen), die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

Hier ist die zulässige Grenzbebauung mit Garagen durch eine Beschränkung der mittleren Wandhöhe mit 3m geregelt.

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.

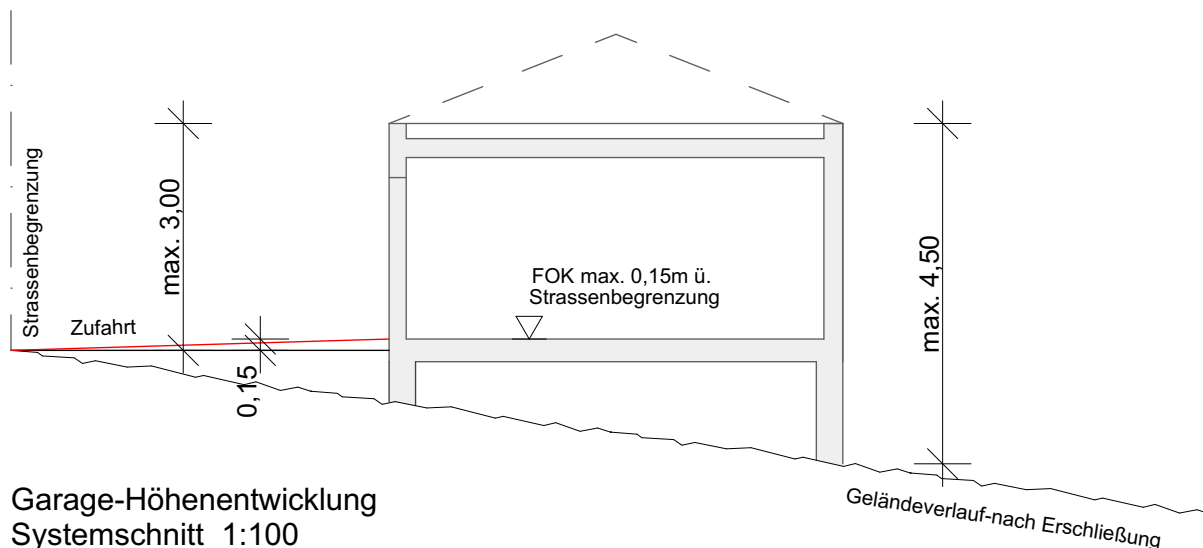
Für Garagengebäude und Carports ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO eine Grenzbebauung bei einer max. Wandhöhe von 3,00m straßenseitig, sowie einer talseitigen max. Wandhöhe von 4,50m zulässig.

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.

Die sonstigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.06.2017 gelten weiterhin.

Ergänzung von zeichnerischen Festsetzungen



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 am15.11.2018.... 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... bis27.12.2018... 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 vom14.11.2018... bis19.12.2018.... beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom05.02.2019..... das
Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ...05.02.2019.... als Satzung beschlossen.

Aufhausen, den06.02.2019.....

(Siegel)

.....
Johann Jurgovsky
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Aufhausen, den11.02.2019.....

(Siegel)

.....
Johann Jurgovsky
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 wurde am ..12.02.2019..
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Aufhausen, den12.02.2019.....

(Siegel)

.....
Johann Jurgovsky
1. Bürgermeister

Architekt

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

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH