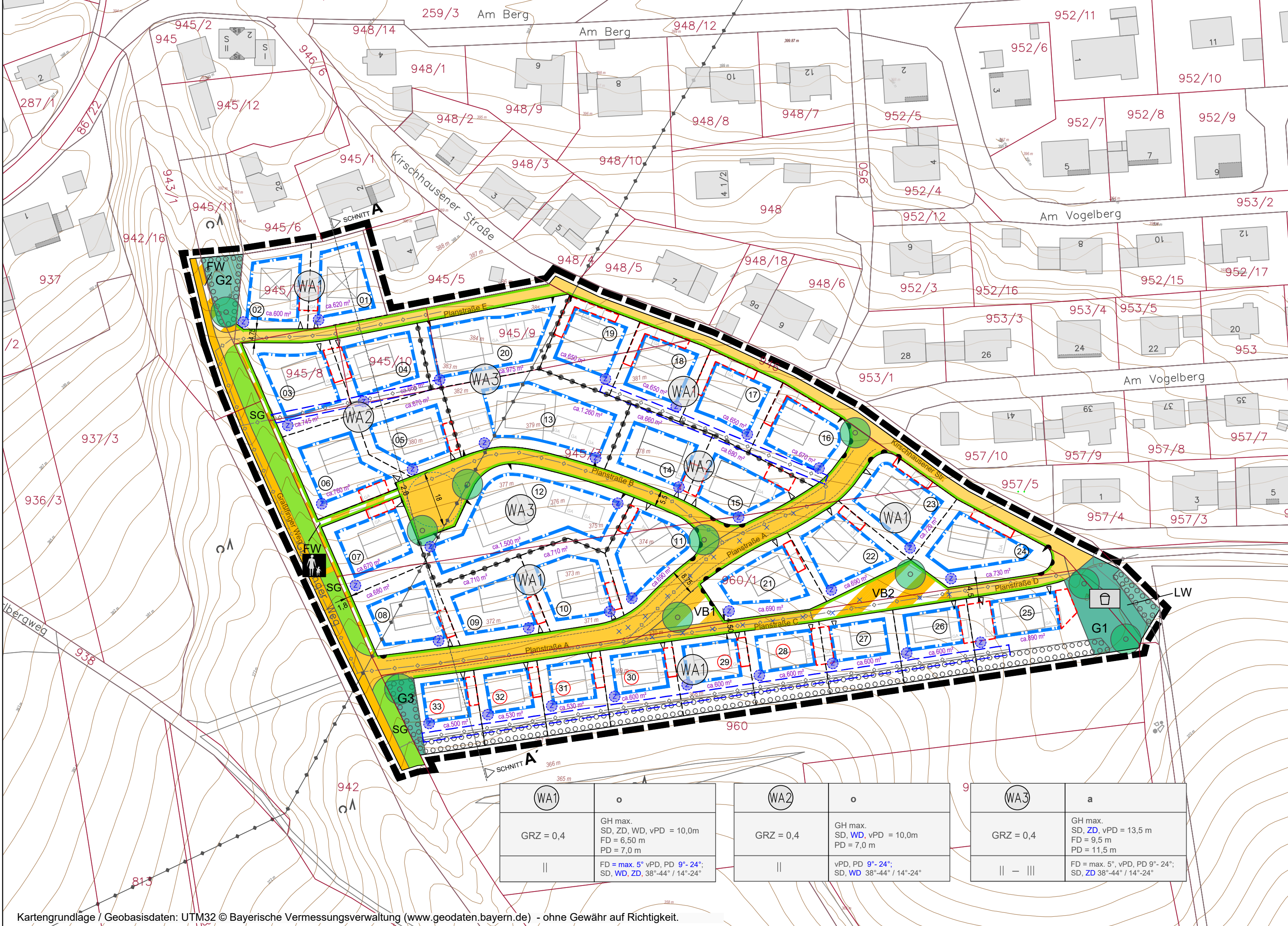


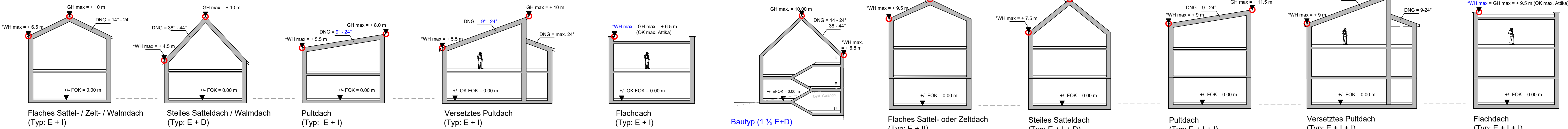
Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage / Geobasisdaten: UTM32 © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Regelquerschnitte Bautypen als Hinweis M 1:200

*WH max = max. Wandhöhe bergseitig, max. Wandhöhe talseitig siehe Ziff. 1.8.2 der Textlichen Festsetzungen



Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Teilflächen **WA 1 - WA 3**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- siehe Festsetzungen der Nutzungsschablone
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
SG Straßenbegleitgrün / Versickerungsbereiche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
FW = Fußweg
VB Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrt
zulässiger Einfahrtbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
Festgesetzte Höhe ü. NN der Verkehrsfläche = SOK - Straßenoberkante entlang Fahrbahnachse, Maßtoleranz 0,1 m
- Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
G1 - G3 Teilflächen (gliedernde Grünfläche) mit Zweckbestimmung
öffentlicher Spielplatz
überlagernd festgesetzt: LW - landwirtschaftlicher Weg
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Höhenlage für Hauptgebäude und Garagen (§9 Abs. 3 BauGB) gem. textlicher Festsetzungen
mit Teilflächennummer 1 bis 25
Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Festsetzungen der Nutzungsschablone** für WA 1 - WA 3

Art der baulichen Nutzung mit Teilflächennummer	Zulässige Bauweise
WA - Allg. Wohngebiet	o = offen a = abweichend Einzelhäuser Einzel- oder Doppelhäuser
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN
Zahl der Vollgeschosse (VG) II - III min. zwei / max. drei II - maximal zwei	zulässige Dachformen und Dachneigungen (in Grad) 22 = Zeltdach, VPD = verschieb., FDK = Pultdach, SD = Steildach, VPD = verschieb., FDK = Pultdach, SD = Steildach

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

Hinweise (Teil C)

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Gebäudebestand
- Empfehlung Garagen
- Empfehlung Hauptgebäude
- MFH (Mehrfamilienhaus), Zeltdach, Satteldach
- Zisternen - geplant (Erschließungsplanung)
- Planstraßenbezeichnung
- Maßzahl
- vorhandenes Gelände in Metern ü. NN - Höhenschnittlinien (DGM) -
- Unterirdische Versorgungs- leitungen
- RW - geplant
- Nachrichtliche Übernahmen
- 20 kV Freileitung - Bestand - zum Abbau vorgesehen
- Darstellungen nur im Beteiligungsverfahren:
- ca. 760 m² ca. Grundstückfläche (gerundet)

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ____20__ die Aufstellung des Bebauungsplanes *Allgemeines Wohngebiet "KIRSCHHAUSENER STR."* beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ stattgefunden. Auf die frühzeitige Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom ____20__ hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ mit Schreiben vom ____20__ und ____20__ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____20__ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ veröffentlicht. Auf die Veröffentlichung wurde mit Bekanntmachung vom ____20__ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____20__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ mit Schreiben vom ____20__ beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ____20__ den Bebauungsplan *Allgemeines Wohngebiet "KIRSCHHAUSENER STR."* in der Fassung vom ____20__ als Satzung beschlossen.

Aufhausen, den.....
Gemeinde Aufhausen
Toni Schmid, 1. Bürgermeister

Der Beschluss zum Bebauungsplan wurde am ____20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Tag wird der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienstzeiten der Verwaltungstelle der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Aufhausen, den.....
Gemeinde Aufhausen
Toni Schmid, 1. Bürgermeister

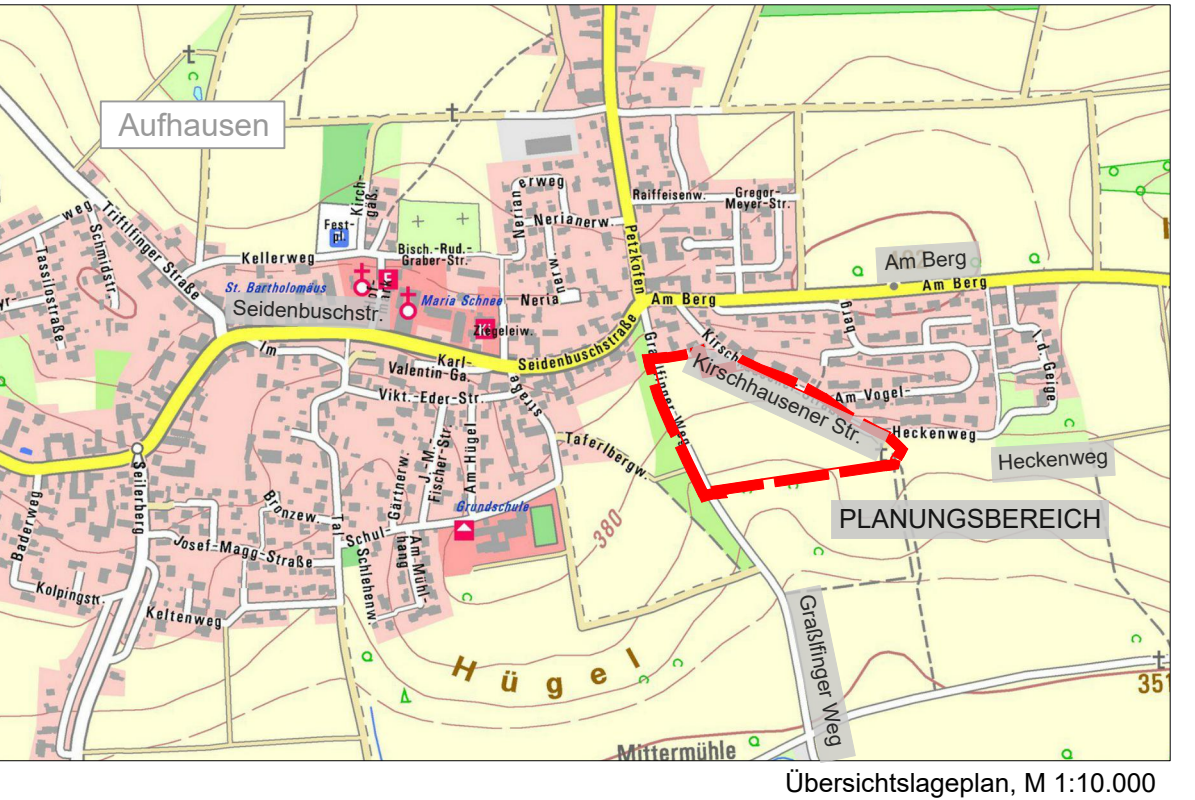
B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet "KIRSCHHAUSENER STR"

GEMEINDE AUFHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG

FLURNR.: 942(TF), 942/16(TF), 943(TF), 943/1(TF), 945/3, 945/7, 945/8, 945/9, 945/10, 945/11(TF), 946(TF), 960/1 und 960 (TF) DER GEMARKUNG AUFHAUSEN



TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1.000

FASSUNG VOM 21.04.2026 § 3(2) und 4(2) BauGB - Entwurf

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL.-ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93184 EINFELD
TEL.: 0941 463 709
E-MAIL: INFO@BARTSCH-DE
WEB: WWW.BARTSCH-DE