

A) Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

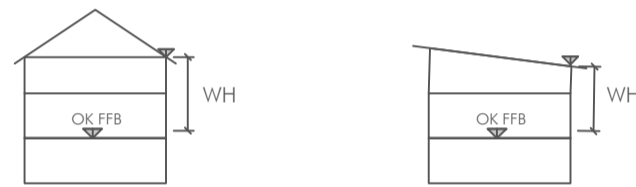
WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ = 0,4
3.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.

WH
3.2 Die zulässige Wandhöhe WH (m) wird als Höchstmaß für die Bautypen festgesetzt.
Bautyp A: WH = 4,80 m
Bautyp B: WH = 6,50 m
Bautyp C: WH = 3,50 m

Die Wandhöhe WH wird von Oberkante Fertigfußboden OK FFB bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut gemessen.



4. Höhenbezug (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Bezugspunkt
Die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen sind auf das Niveau des Bezugspunktes, laut nebenstehendem Planzeichen, der Erschließungsstraße zu legen. (Bezugspunkt=Zufahrtsbereich)
Eine Höhendifferenz bis 0,50 m ist zulässig.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig:

offene Bauweise
Einzelhäuser und Doppelhäuser

5.2 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBo

5.3 Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

6.2 Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches, mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie oder auf den mit nebenstehendem Planzeichen begrenzten Flächen, allgemein zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der maximalen Straßenbreite

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche: Rad-/ Fußweg mit Angabe der Breite als Höchstmaß

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Pflegeweg und Fußweg mit der Angabe der Breite als Höchstmaß

7.4 Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigung

7.5 Öffentliche Verkehrsfläche: Stellplätze

7.6 Straßenbegrenzungslinie

8. Höchstmaß der Grundstücksfläche beträgt 750 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

9. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in den Wohngebäuden beträgt 4 WE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

10. Pro Grundstück ist 4 m³ an Rückhalt von Niederschlagswasser in Form von Zisternen oder ähnlichem zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBo

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Flachdach (FD)

Dachneigung (DN): siehe Bautypen

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Bahnendeckung in Blech/ Titanzink/Edelstahl oder Gründächer zulässig

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m

Für Bautyp A sind Giebel- oder Schleppegauben sowie Zwerchgiebel zulässig, Einschnitte in Dachflächen oder aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig.

Für Bautyp B und C sind nur Zwerchgiebel zulässig.

Zwerch-/Standgiebel: Breite höchstens 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig

Dachraum: Nutzungsart als Speicher mit einer Kniestockhöhe bis zu 25 cm ist erlaubt.

Bautyp A: Erdgeschoss EG und Dachgeschoss DG SD mit DN max. 45°

Bautyp B: Erdgeschoss EG und I. Dachraum DR SD/WD/ZD mit DN max. 25° PD/VD: DN max. 15°

Bautyp C: Erdgeschoss EG SD/WD/ZD mit DN max. 30° PD/VD: DN max. 15°

Landwirtschaft Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. vgl. auch Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen — Ausg. 1989

Denkmalpflege Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntes Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwerkherhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Schutz vor Überflutung und Hangwasser Auf Grund der Topographie ist mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das abfließende Wasser, darf nicht nachteilig zu Lasten anderer Grundstücke verändert werden. Bei ungünstigen Umständen (starken Niederschlägen, gefrorenem Boden und Schneeschmelze) kann es zu erhöhtem Oberflächenabfluss und Erdbachschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen. Etwaige Schadenersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden.

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschränken, ausgeführt werden.“

Oberflächenwasser, Versickerung Empfehlung Regenwasserbehandlung: Unverschlusstes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden. Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FreiV vom 01.10.2008) und der mit Bekanntmachung des SIMUG vom 17.12.2008 geänderten Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA - A -138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Schutz des Oberbodens Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

AG BGB Der Grenzabstand für Pflanzungen nach den Art. 47 und Art. 48 AG BGB ist einzuhalten.

Artenliste Großbäume (Bäume 1. Ordnung), Mindestqualität: H, 3xv., mDB, 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Gleditsia triacanthos inermis	Dornlose Gleditschie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Edel - Kastanie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung), Mindestqualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Platanus acerifolia 'Alphens Globe'	Platane 'Alphens Globe'

und vergleichbare Sorten

Sträucher, Mindestqualität: vStr., 2-4 Tr., h 60 - 100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pflaumenhüchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris *	Flieder
Viburnum opulus *	Wasser-Schneeball

nicht vergleichbare Arten

Obstgehölze: H, 2xv, STU 7-8

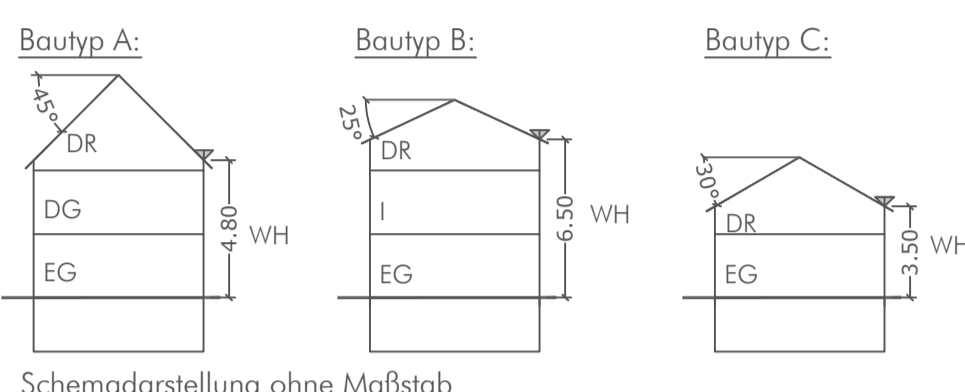
Äpfel	Birne	Zwetschen	Walnus
Gewürzliuken	Gute Graue	Hauszwetschge	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Harrow Sweet	Schönberger Zwetschge	
Manzen	Converence	Wangenheimer-	
Reglindis	Pastorenbirne	Fürstzwetschge	

Pflanzenliste für öffentliche Grünflächen (siehe Begründung)

Artenschutz Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten.

Sichtdreieck gem. RAS1 mit Bemaßung (Schenkellänge 70 m). Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeug mit Angabe des Radius R=6,00 m. Im Wendebereich besteht ein Parkverbot für PKWs. Schnee darf im Winter nicht auf der Fläche gelagert werden.



2. Stellplätze
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu erstellen. Im weiteren findet die Garagen- und Stellplatzverordnung (GoStellV) Anwendung.

3. Befestigte Flächen
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sowie der Verkehrsfläche nach A 7.4 (Verkehrsberuhigung) sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur gut wasserlässige Materialien zu verwenden wie Pflaster mit einem Fuganteil von mindestens 30%, wasser- und luftdurchlässiger Betonstein, Rosengitesteine, Rasenschotter oder wassergebundene Wegedecken.

4. Einfriedungen
Als Einfriedung zum öffentlichen Straßenrand sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

5. Abgrabung und Aufschüttung
Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

C) Festsetzung zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

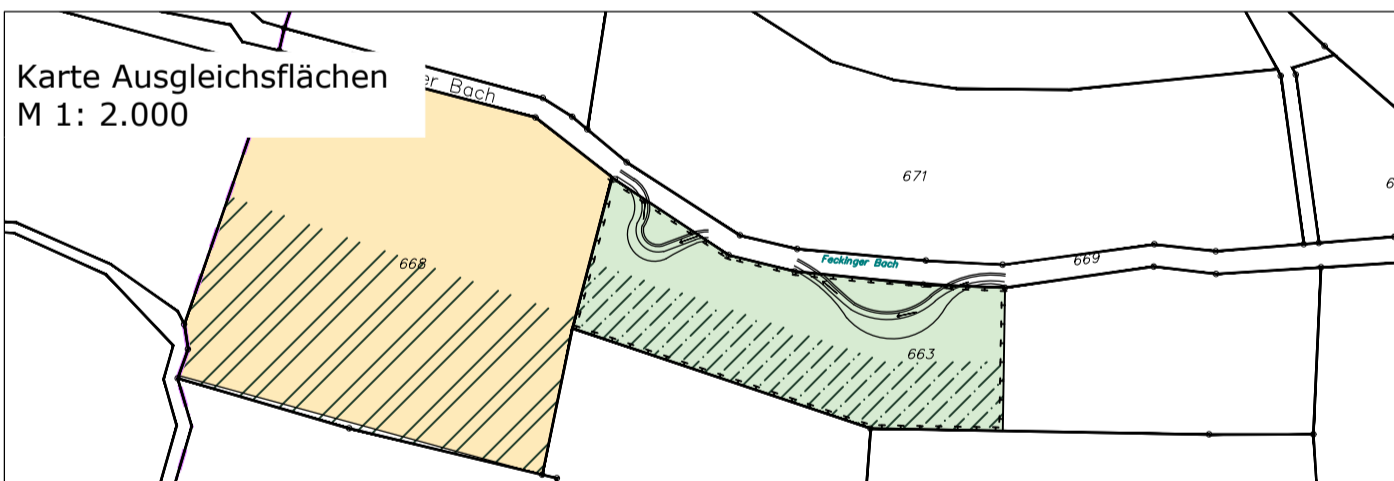
1. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung. Je ca. 300 m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum 1. Ordnung auf privaten Grundstücksflächen zu pflanzen.
Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Plan, laut neben stehenden Planzeichen, für die öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
Mindestqualität und Pflanzenauswahl lt. Artenliste
Die Pflanzungen sind spätestens zum Bezug der Gebäude/Nutzung der Stellplatzflächen herzustellen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingußung, Ausbildung als sanfter Hügel (Höhe max. 40 cm)

2.2 Externe Ausgleichsfläche: Teillfläche der Flur Nm. 668 und 663 Gemarkung Hausen, Landkreis Kelheim (siehe auch Begründung zum Bf)



3. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

3.2 Private Grünflächen
Private Grünflächen sind allgemein mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

D) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme



D) Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Hausen, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Johannes Brunner

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit _____ Seiten. Ausgefertigt:

Hausen, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Johannes Brunner

8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hausen, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Johannes Brunner

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den _____

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Röthelbach Erweiterung"

Gemeinde Hausen

Marktplatz 24, 84085 Langquaid
Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 10.03.2021
Entwurf: 12.05.2021
Erfassung:

0948
... // 948

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 84229 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49 09465/1047-0
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de