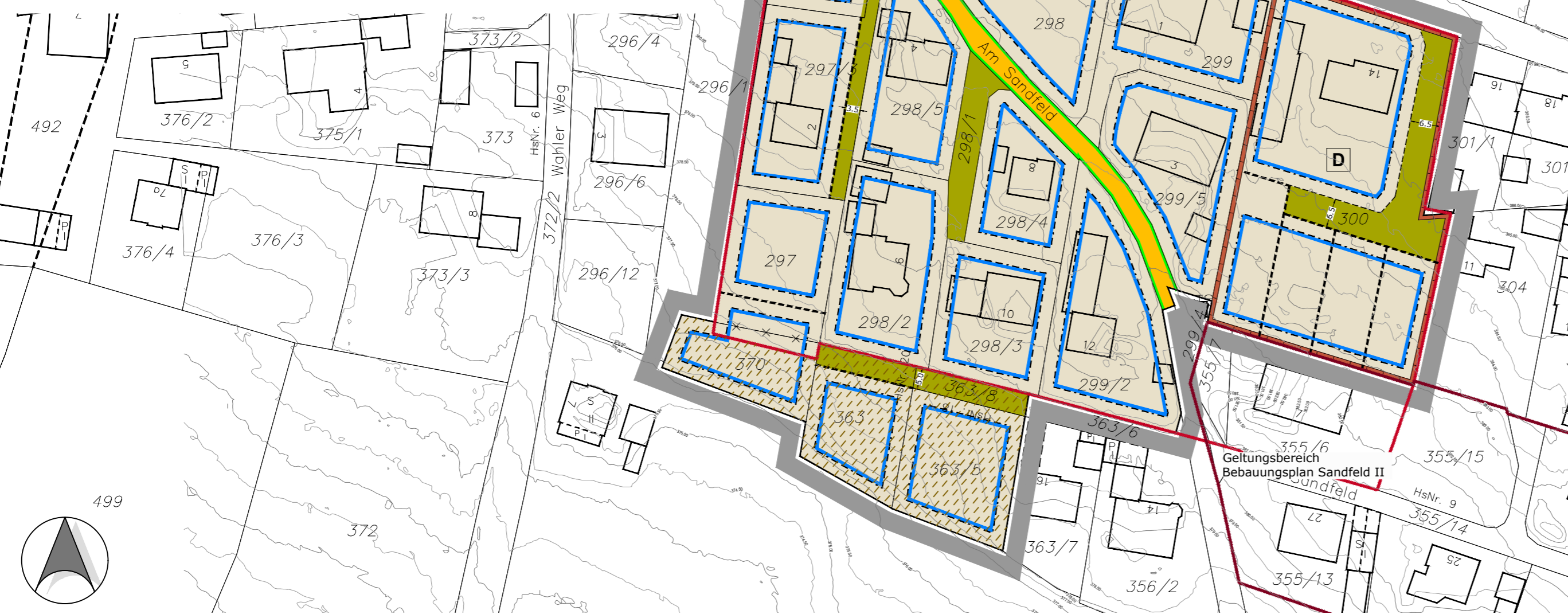


# Präambel

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hausen diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Sandfeld" - 3. Änderung/Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hausen, den .....

Johannes Brunner, 1. Bürgermeister (Siegel)



## A Planzeichnung M 1:1000

### B Festsetzungen

- WA** 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO. Im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereichs sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 Abs 3 BauNVO ausgeschlossen.
- O** 1.2 Bauweise: offen
- 1.3 *bisher:* Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 qm  
*neu:* entfällt
- 1.4 *bisher:* Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.35  
*neu:* entfällt
- 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 1.5.1 Dacheindeckung:
    - bisher: Material:* Biberschwanzziegel  
*Farbe:* dunkelbraun  
*Ortgang:* mindestens 16 cm Überstand  
*Traufe:* mindestens 50 cm Überstand
    - neu: Material:* Biber oder Pfannen  
*Farbe:* Störende Dachfarben wie blau, grün oder glänzende Farben sind unzulässig  
*Traufe:* maximal 0,85 m Überstand
  - 1.5.2 Einfriedung
    - bisher: Art:* Holzlattenzaun  
*Höhe:* über Straßenoberkante 1,0 m  
*Ausführung:* Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
*Sockelhöhe:* höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante
    - neu: Art:* Holzlattenzaun, Metallzaun  
*Höhe:* über Straßenkante 1,0 m  
*Ausführung:* entfällt  
*Sockelhöhe:* über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 15 cm.
  - 1.5.3 Garagen und Nebengebäude
    - bisher: Garagen und Nebengebäude haben ein möglichst flaches, von der Einfahrtsöffnung nach rückwärts geneigtes Pultdach zu erhalten. Kellergaragen sind unzulässig.*
    - neu:* entfällt
  - 1.5.4 Gebäudegestaltung E+DG
    - bisher: Dachform:* Satteldach 48-52°  
*Kniestock:* nicht über 0,80 m  
*Sockelhöhe:* nicht über 0,50 m  
*Dachgauben:* bis 1,0 qm Vorderfläche zulässig  
*Traufhöhe:* nicht über 4,25 m
    - neu: Dachform:* Satteldach max. 45°  
*Kniestock:* nicht über 0,80 m  
*Sockelhöhe:* nicht über 0,50 m  
*Dachgauben:* zulässig  
*Traufhöhe:* nicht über 5,00 m ab Darstellung  
Höhenschichtlinien im Bebauungsplan
- Gebäudegestaltung E+1
  - bisher: Dachform:* Satteldach 25-28°  
*Kniestock:* unzulässig  
*Sockelhöhe:* nicht über 0,50 m  
*Dachgauben:* unzulässig  
*Traufhöhe:* nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden  
*Dachgeschoßausbau:* unzulässig
  - neu: Dachform:* Satteldach 25-28°  
*Kniestock:* unzulässig  
*Sockelhöhe:* nicht über 0,50 m  
*Dachgauben:* unzulässig  
*Traufhöhe:* nicht über 6,80 m ab Darstellung  
Höhenschichtlinien im Bebauungsplan

- 2. Für die planlichen Festsetzungen
- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
*neu:* Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans
- 2.2 Verkehrsflächen
  - 2.2.1 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 2.2.4 Straßenbegrenzungslinie
  - 2.2.5 *neu:* Privatstraße, für den Bedarfsfall als ausreichende Zuwegung bzw. Anfahr-, Bewegung- und Anleitmöglichkeit für die Feuerwehr auszubauen. Eine Toranlage zum öffentlichen Verkehrsgrund darf nicht errichtet werden.

- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3.2 Baugrenze  
*bisher: Grenze zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren privaten Grundstücksflächen*  
*vordere Baugrenze*  
*seitliche und rückwärtige Baugrenze*  
*neu:* Baugrenze (Erweiterung der bestehenden Baugrenzen + Ergänzung von zusätzlichen Baufenstern)
- 2.3.3 *neu:* Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- 2.3.4 Flächen für Garagen mit Zufahrt  
*neu:* Darstellung entfällt
- II 2.3.5 maximal zulässige Geschosse  
*neu:* Ausbildung als E+1 oder E+D
- 2.3.6 *neu:* Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- 2.3.7 *neu:* Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.
- 2.3.8 *neu:* Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausen zu errichten und zu unterhalten.
- C planliche Hinweise**
  - 1. Grundstücksgrenze
  - 2. *neu:* aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - 3. Flurstücksnummer
  - 4. *neu:* vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 5. bestehende Gebäude
  - 6. *neu:* Bodendenkmal Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit, Benehmen hergestellt
  - 7. *neu:* Höhengschichtlinien (Digitales Geländemodell, Stand 2022)
  - 8. Grenze des Ursprungsbebauungsplans "Am Sandfeld"
  - 9. Grenze des Bebauungsplans "Sandfeld II"

### D neu: Hinweise durch Text

**Bodendenkmalpflege**  
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt und daher unbekannt 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 BayDSchG)  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Überflutung infolge von Starkregen**  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.  
Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG)

**Grundwasser- und Bodenschutz**  
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").  
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2022

# E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2023 die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2023 als Satzung beschlossen.

Hausen, den .....  
Johannes Brunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt:  
Bestandteil der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 20 Seiten.

Hausen, den .....  
Johannes Brunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mittels Deckblatt Nr. 3 wurde am ..... gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hausen, den .....  
Johannes Brunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

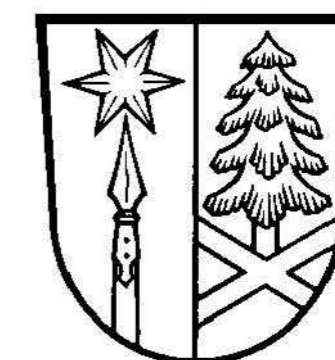
Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den 09.02.2023  
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG

## Am Sandfeld Deckblatt 3

### Gemeinde Hausen

Marktplatz 24, 84085 Langquaid  
Landkreis Kelheim



Ursprungsbebauungsplan: 08.08.1962  
Deckblatt 1: 10.08.1968  
Deckblatt 2: 25.06.1986

Entwurf: 16.11.2022  
Endfassung: 08.02.2023