



A Planzeichnung, M 1:1000

B textliche Festsetzungen

- 0.1 **Bauweise:**
- 0.1.1 offen (§22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.2 **Mindestgröße der Baugrundstücke:**
- 0.2.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 580 m²
- 0.3 **Gestaltung des Geländes:**
- 0.3.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüßungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,30 m.
- 0.4 **Firstrichtung:**
- 0.4.1 *bisher:* Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1 und 2.1.2. **Neu:** Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1 und 2.1.2. Eine Drehung um 90° ist zulässig.
- 0.5 **Einfriedungen:**
- 0.5.1 *bisher:* Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2 **Art und Ausführung:** Straßenseite Begrenzung Holzlatzen- und Hanchlzaun (senkrecht); Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton, ohne störende Abdeckungen. **Höhe des Zaunes:** über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00m **Sockelhöhe:** über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,05 m **Vorgärten:** Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. **Wachsende Zäune als Heckenpflanzung:** Max. Höhe von 1,20m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecke oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. **Neu:** Art: Holzlatzenzaun, Metallzaun **Höhe des Zaunes:** über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00m **Sockelhöhe:** über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m **Vorgärten:** Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

- 0.6 **Gebäude und Nebengebäude:**
- 0.6.1 *bisher:* Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei giebelseitiger Grenzbebauung wird die Dachneigung auf 25-32° festgesetzt. Traufhöhe nicht über 2,75m. **Neu:** - entfällt -, Bei giebelseitiger Grenzbebauung wird die Dachneigung auf 18-32° festgesetzt. Traufhöhe nicht über 4,60m.
- 0.6.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 0.6.3 Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.
- 0.6.4 *bisher:* Garagen und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. **neu:** entfällt
- 0.6.5 Die Stellplätze von Garagen und Grundstüczufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügte Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
- 0.7 **Gebäude:**
- 0.7.1 *bisher:* **Dachform:** bei I+D Satteldach 42-44°, ausnahmsweise +/- 2° bei II Satteldach 25-32° **Dachdeckung:** Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot **Dachgauben:** bei I+D zulässig, Giebel- oder Schieppgauben max. 2 Gauben je Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 1,135 m x 1,26 m als stehende Gauben. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen. **bei II unzulässig** **Kniestock:** bei I+D max. 0,75 m, gemessen ab Rohdecke OK bis UK Pfette **bei II nur konstruktiver Dachfuß bis 30 cm.** **Sockelhöhe:** a) über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 0,30m b) zum Gartengrundstück hin max. 0,50 m ab fertigem Gelände **Ortsgang:** max. 0,40 m **Traufe:** max. 0,50 m **Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkon- oder Terrassenbereichen gehen, wenn sie durch durchgehende Holzstützen optisch gebunden werden.** **Wandhöhe:** Bei I+D talseitig nicht über 4,50m ab natürlicher Geländeoberfläche **Bei II nicht über 6,20m** **Seitenverhältnis:** Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) darf 1:1,30 nicht unterschreiten, Hausbreite max. 9,50 m. **neu:** **Dachform:** bei I+D Satteldach 42-44°, ausnahmsweise +/- 2° bei II Satteldach 18-32°

- Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot. Eine Belegung mit Solarmodulen oder Ausbildung einer Dachhaut aus diesen ist zulässig.
- Dachgauben: bei I+D zulässig, Giebel- oder Schieppgauben max. 2 Gauben je Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 1,135 m x 1,26 m als stehende Gauben. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
- Kniestock: bei II unzulässig bei I+D max. 0,75 m, gemessen ab Rohdecke OK bis UK Pfette
- Sockelhöhe: bei II nur konstruktiver Dachfuß bis 30 cm. a) über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 0,30m b) zum Gartengrundstück hin max. 0,50 m ab fertigem Gelände
- Ortsgang: max. 1,00 m **Traufe:** max. 1,00 m **Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkon- oder Terrassenbereichen gehen, wenn sie durch durchgehende Holzstützen optisch gebunden werden.**
- Wandhöhe: Bei I+D talseitig nicht über 4,80m ab natürlicher Geländeoberfläche. Bei zulässiger Ausbildung mit U darf die Wandhöhe an diesen Seiten um bis zu 3,00m überschritten werden. Bei II nicht über 6,80m
- Seitenverhältnis: - entfällt -, Hausbreite max. 11,00 m.
- 0.7.2 *bisher:* Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagerechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig. **neu:** Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben. Holzverschalungen sind zulässig. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. - entfällt -
- 0.7.3 *bisher:* Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen neu: - entfällt -
- 0.7.4 Fenster- und Türöffnungen dürfen in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 0.7.5 **Alternative Energienutzung:** Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, dass sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
- 0.7.6 *bisher:* Veranden und Wintergärten sind in ländlicher Gestaltung zu erstellen. **neu:** - entfällt -
- 0.8 **Bepflanzung - Grünordnerische Festsetzungen:**
- 0.8.1 **Private Grünflächen** Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.
- 0.8.2 Eingrünung des Baugebietes zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist entlang der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze eine Bepflanzung mit einer dreizeiligen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen durchzuführen.
- 0.8.3 Bäume innerhalb befestigter Flächen Baumpflanzungen im Erschließungsstraßenbereich sind mit Schotterrasen mit Baumscheibenschutz (evtl. Roste oder Pflasterung mit extra breiter Rasenfuge) vorzunehmen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Verdichtung durch parkende PKWs zu schützen.
- 0.8.4 Die Pflanzung auf Privatgrundstücken ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 0.8.5 Die Verwendung von Nadelhölzern sollte auf maximal 1/4 der angepflanzten Gehölze beschränkt werden.
- 0.8.6 Buntlaubige Gehölze, Hänge- und Trauerformen sollten nicht zugelassen werden.
- 0.8.7 Die durch Planzeichen festgesetzten straßen- und wegebegleitenden Grünflächen entlang der inneren Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden.
- 0.8.8 Im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind nur niedrige Gehölze zulässig.
- 0.8.9 **Pflanzenwahlliste mit Pflanzgrößen** A. Großbäume: Hochstamm 2xv, Stammumfang 18-20 cm, Winterlinde, Spitzahorn, Esche B. Kleinbäume: Heister m.B. 225-250 cm Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Süßkirsche (Hochstamm), sonstige Obstbäume C. Sträucher: 2 x v, 60-100 cm Bluthartriegel, Haselnuss, Liguster, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Weißdorn, Wolliger Schneeball, Kornelkirsche
- 0.8.10 **Neu:** **Ausgleichsflächen:** Anlage einer standortgerechten Wildgehölzhecke mit Baumüberstellung zur Ortsrandeingrünung **Mindestbreite:** 5 m **mind. 2-reihig, Pflanzabstand 1,5m x 1,2m je 20 m mindestens 1 Baum lt. Artenliste, Pflanzgröße mind. 14-16 cm Stammumfang als Hochstamm** **Entwicklungsziel:** mesophiles Gebüsch (B112)
- 0.9 **Beleuchtungsanlagen und Kabelverteilerschächte:** Notwendige Beleuchtungsanlagen und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden.

C Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung:**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
- 2. **Mass der baulichen Nutzung:**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse: *bisher:* Bereich I Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (unter der Vollgeschossegrenze nach Art. 2 Abs. 4 BauBO) bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. **Bereich II zwingend Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben neu:** Bereich I maximal Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- Bereich II zwingend Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- Bereich III maximal Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss, zusätzlich ein Untergeschoss GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. 2.2 Zahl der Wohneinheiten: Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- 3. **Bauweise, Baugrenzen:**
- 3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze neu: Erweiterung der bestehenden Baugrenzen
- 4. **Verkehrsflächen:**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit beidseitigem Grünstreifen (Schotterrasen o.ä.)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- Neu: 4.3 Private Erschließungsstraße
- Neu: 4.4 Einfahrtbereich
- Neu: 4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. **Flächen für Versorgungsanlagen**
- 5.1 Trafostation
- 6. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:**
- 6.1 20-KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone
- 7. **Grünflächen:**
- 7.1 Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen
- 8. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:**
- 8.1 zu pflanzende Bäume
- Pflanzgebot für Einzelbäume in Straßenbegleitgrünfläche
- Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar) Großbäume, Hochstamm
- Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar), Kleinbäume
- 8.2 Gehölzpflanzung
- dichte Gehölzpflanzung, je 2m² ein Gehölz
- lockere raumbildende Strauchpflanzung
- 8.2 Neu Umgrünung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- 9. **Sonstige Planzeichen:**
- 9.1 *Bisher:* Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen **neu:** Entfällt
- 9.2 *Bisher:* Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung **neu:** Entfällt
- 9.3 Firstrichtung **Neu:** zulässig ist auch eine Drehung um 90°
- 9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 9.5 Neu: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplans
- 9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
- D Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise
- 10. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:**
- 10.1 *bisher:* Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz **Neu:** - entfällt -
- 10.2 Nutzungsschablone **Feld 1 = Baugebiet** **Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse** **Feld 3 = Grundflächenzahl** **Feld 4 = Geschossflächenzahl** **Feld 5 = Bauweise** **Feld 6 = Dachneigung**
- 10.3 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 10.4 Grundstücksnummerierung
- 11. **Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten**
- 11.1 Grenzpunkte und Grenzen: Grenzstein Flurstücksgrenze, Uferlinie *bisher:* Nutzungsartengrenze, Fahrbahnabgrenzung **neu:** entfällt
- 12. **Bauwerke:**
- 12.1 Wohngebäude
- 12.2 Nebengebäude
- 13. **Wege:** *bisher:* abgemarkter Weg **Neu:** entfällt -
- 14. **Verschiedenes:**
- 14.1 Flurstücksnummern
- 14.2 Höhenlinien

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2024 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 hat mit Anschreiben vom 19.07.2024 unter Fristsetzung bis 30.08.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hausen, den

Johannes Brunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt: Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planentwurf sowie die Begründung mit Seiten.

Hausen, den

Johannes Brunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Saladorf-West
Änderung und Erweiterung
Deckblatt 2

Gemeinde Hausen

Marktplatz 24, 84085 Langquaid
Landkreis Kelheim

Ursprungsbebauungsplan: 10.10.1990
Deckblatt 1: 22.12.1992

Vorentwurf: 17.07.2024
Entwurf:
Entfasser:

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9651/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de