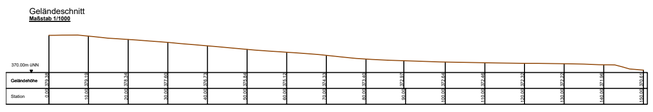
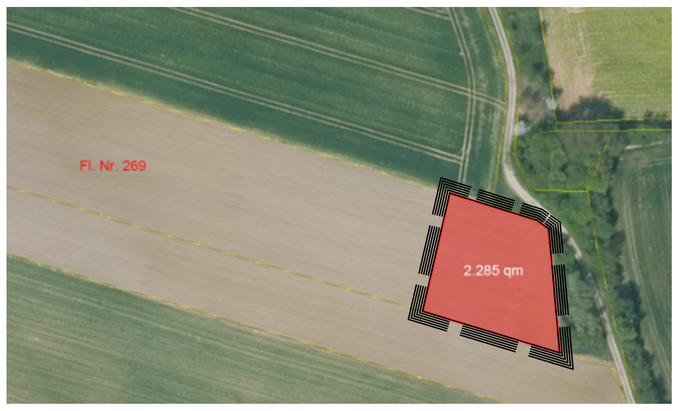
"MI Dorfstraße Herrnwahlthann"
Im Ortsteil Herrnwahlthann bei Hausen
M 1 : 1000



Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 269, Gemarkung Herrnwhalthann
maßstabslos



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hausen erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) m.W.v. 25.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden istund der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplan-zeichnung in der Fassung vom 11.05.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

MI | Vollgeschoss
GRZ 0,6 | GFZ 1,2
Bauweise | Dachform
Dachneigung | Wandhöhe max. 6,50 bergseitig
Firsthöhe max. 10,50 bergseitig
max. Gebäudemaße

Nutzungsschablone

GRÜNORDNUNG

zu rodende Bäume

zu erhaltende Bäume

Ortsrandeingrünung (geplante Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste)
3- reihige Bepflanzung (mind. 5 m Breite)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Private Straßenverkehrsfläche

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

962/5 — best. Flurnummern

best. Gebäude

best. Nebengebäude

450.00 — Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 6 BauNVO)
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Sechzig vom Hundert (GRZ 0,6).

2.2) Die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Hundertzwanzig vom Hundert (GFZ 1,2).

Wandhöhe: Die Wandhöhe darf eine Höhe von 6,50 m bergseitig nicht überschreiten.
Die max Firsthöhe betragt 10,50 m.
Die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände bergseitig mit dem Schnittpunkt der Dachhaut.

3) ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen:

Dachform und Dachneigung: Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von 45° bei SD und max. 18° bei PD bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten, Nutzungsart als Speicher

Als Einfriedung sind freistehende, kleintierdurchlässige Drahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig. Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten (gemessen von Geländeoberkante).
Maximal 2 Geschosse sind gestattet. Das Dachegschoss darf ausgebaut werden, bei einem Kniestock von 0,25 m Nutzungsart als Speicher.

max. Bautyp E+I

Dachform:	Satteldach (SD) / Flachdach (FD) / Pultdach (PD)
Dachneigung:	Satteldach: max. 45°; Flachdach, Pultdach max. 18°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; auch Bahneindeckung in Blech / Titanzink / Edelstahl oder Gründach zulässig.
Dachüberstand:	Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel:	Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe:	max. 6,50 m bergseitig
Firsthöhe:	max. 10,50 m
Dachgeschoss:	Das DG darf ausgebaut werden mit einen Kniestock von 0,25 m Nutzungsart als Speicher.
Ausstellungshalle:	Die Austellungshalle darf max. 18 m x 40 m betragen
Wohngebäude:	Wohngebäude dürfen max. 20 m x 15 m betragen
Bestandsschuppen:	Sollte ein Ersatzbau erforderlich sein, darf die Höhe und Größe der bestehenden Gebäude nicht überschritten werden. Sollen Wohngebäude in diesem Bereich entstehen, gelten die oben genannten Festsetzungen.

5) STELLPLÄTZE:
Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung erforderlich. Die Standorte für Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sollten wasserdurchlässig gebaut werden.

6) AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und dürfen eine Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Stützmauern sind zulässig bis maximal 0,75 m ab natürlichen Gelände. Geländemodellierungen angrenzender Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

7) ABWASSERENTSORGUNG
Schmutzwasser
Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennerfahren über Sammelleitungen der bestehenden kommunalen Kläranlage zugeführt. Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN- Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.
Oberflächenwasser/ Regenwasser
Weitere Festlegungen und Entscheidungen zu einer detaillierten Ausführung sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen. Ein Bodengutachten für die Versickerung wurde erstellt. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Das Einleiten in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Flachdächer (0-15 Grad) sollten mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkrätern zu bepflanzen und so zu unterhalten oder für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

8) GRUNDWASSER
Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark zulaufenden Schichtenwasser zu rechnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
Alle Eigentümer haben Ihr Grundstück vor Grund-, Hang- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.

9) DENKMALSCHUTZ
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.
Auf das denkmalgeschützte Bauernhaus D-2-73-125-13 wird verwiesen. Beeinträchtigungen des Bauernhauses durch die neue Bebauung dürfen nicht erfolgen.

10) ANLAGEN DER BAYERNWERK AG
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. 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 auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125).
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Vor Baubeginn der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit den Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk AG über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW`s mit Tieflader befahren werden können.

11) ANLAGEN DER DEUTSCHEN TELEKOM TECHNIK GMBH
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Vor Baubeginn sind die aktuellen Pläne einzufordern und der Verlauf der Leitungen zu prüfen.
Folgedne Punkte sind bei der Koordination der Planung zu beachten:
• für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein.
• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger ist vorzunehmen.
• Der Vorhabenträger ist verpflichtet, einen Bauablaufzeitplan für das Vorhaben aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen. Der Bauzeitenplan dient der rechtzeitigen Koordination der Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung und Ausschreibung von Tiefbauleistungen. Für diese Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
• In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau- und Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den Schriftwechsel ist folgendes E-Mail Postfach gültig:
TI-NL-Sued-PTI-21-Bauleitplanung@telekom.de

12) REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

13) ALTLASTEN
Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das Sachgebiet Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Das Aushubmaterial bzw. der Oberboden aus dem Gebiet darf ausschließlich vor Ort wieder eingebaut werden. Das überschüssige Aushubmaterial ist dem Wert Z 1.1 bzw. Z 1.2 gemäß "Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand vom 09.12.2005, Anlage 2 und 3, Tab. 1 und 2 zuzuordnen und umweltgerecht zu entsorgen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU - Merkblatt "Umgang mit humusreichen und organischen Bodenmaterial". Die materiellen Anforderungen nach § 12 BBodSchV sind zu beachten.
Die Entsorgung des überschüssigen Materials sowie der Wiedereinbau des Bodens ist im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme und im Zuge der Erschließungsplanung mit Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallrecht/ Bodenschutz abzustimmen.

14) IMMISSIONSSCHUTZ
Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Es gelten die Lärmimmissionen eines Mischgebietes, um bestehende Bebauung im Umkreis zu möglichst zu schonen.
Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und liegt im Anhang der Begründung bei.
Eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft ist durch das geplante Mischgebiet nicht zu fürchten.

GRÜNORDNUNG
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Durchführung der Erschließung.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Schutz des Oberbodens
(§ 1a Abs. 2 BauGB)
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben, fachgerecht in Mieten von max. 3 m Höhe zwischenzulagern und mit Leguminosen einzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden.
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Begrenzung der Flächenversiegelung
Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze usw. im Freibereich der Privatgrundstücke sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserdurchlässig zu gestalten. Mögliche Oberflächenbefestigung: Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

Maßnahmen zur Durchgrünung. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Ausfälle sind artgerecht zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind sind der Pflanzenlisten zu entnehmen.

Pflanzgebote auf privaten Flächen
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste Punkt zu pflanzen. Mit der vorlagen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
15 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen, Sträuchern oder Rasen zu versehen. Die Begrünung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Kelheim anzuzeigen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Naturschutzfachliche Kompensation gemäß Eingriffsregelung
Der Ausgleich erfolgt auf der Fl.Nr. 269 Gemarkung Herrnwahlthann
Näheres regelt die Ausgleichsflächenberechnung im Anhang der Begründung.

Pflanzenliste für die Ortsrandeingrünung
Hinweis:
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

Laubbäume (1. Wuchsordnung) – Auswahl
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fagus sylvatica - Buche
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm, mindestens 3 x v., StU 18/20

Laubbäume (2. Wuchsordnung) – Auswahl
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Malus sylvestris - Holzapfel
Sorbus aucuparia - Vogel beere
Crataegus monogyna - Weißdorn
Salix caprea - Salweide
Carpinus betulus - Hainbuche
Rhamnus cathartica - Faulbaum
Pflanzenqualifikation:
Hochstämme oder Stammbüsche mindestens 2 x v., StU 12/14

Obstbäume
Auswahl aus der Empfehlungsliste des Kreisfachberaters im Landratsamt Kelheim.
Pflanzenqualifikation:
Hoch- oder Halbstämme, StU 10/12, Ballen mit Wühlmausschutz schützen.

Sträucher - Auswahl
Cornus sanguinea - Roter hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spionsa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina - Hundsrose
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 125 cm.

TEXTLICHE HINWEISE

ERSCHLIESSUNG
Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen.

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.
Es ist zu beachten, dass verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbeflächen und stark frequentierten Parkplätzen abhängig von Art und Grad der Verschmutzung gegebenenfalls einer Reinigung bedarf bzw. nicht versickert werden darf.
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen.

GEWÄSSER UND WILD ABFLIESSENDE WASSER
Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau). Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Wir empfehlen daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

BRANDSCHUTZ
Bei weiteren planerischen Überlegungen ist hinsichtlich Brandschutz folgendes zu berücksichtigen:
• Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr
• Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberflächen liegt, der falls nicht vorhanden - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)
• Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes
• Ausreichende Löschwasserversorgung
• Ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz
• Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes
• Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich
Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 02/2007) einzuhalten.
Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, die der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.
Der Abstand der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten.

AUSGLEICHSFLÄCHEN/ KOMPENSATIONSFLÄCHEN
Sowohl die Herstellung wie auch der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Die Errichtung des Entwicklungsziels der Kompensationsflächen ist von der Gemeinde zu überwachen.
Die Meldung der festgelegten Kompensationsflächen hat von der Gemeinde in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu erfolgen. Gleichzeitig wird die Untere Naturschutzbehörde über die Meldung informiert. Die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern für die Ausgleichsflächen ist durch die Gemeinde Hausen zu veranlassen. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Eintragung schriftlich zu informieren.
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

Vorbehaltsgebiet Bodenschätze - Ton und Lehm
Das Mischgebiet darf ein möglicher Abbau im VBG nicht eingeschränkt oder verhindnert werden. Negative Auswirkungen (Verkehr, Lärm-Staubimmissionen) die durch einen Abbau ausgelöst werden, sind entsprechend zu dulden. In der Nähe liegt das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätzse Ton und Lehm t9/1 "westlich Herrnwahldthann".

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"MI Dorfstraße Herrnwahlthann"
Endfassung

GEMEINDE HAUSEN | **LANDKREIS KELHEIM** | **REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Hausen hat in der Sitzung vom 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "MI Dorfstraße Herrnwahlthann" in Herrnwahlthann gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.09.2021 bis 29.10.2021 öffentlich ausgelegt.

3. **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 27.09.2021 bis 29.10.2021 beteiligt.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 29.04.2022 öffentlich ausgelegt.

5. **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 21.03.2022 bis 29.04.2022 beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2022 wurde mit Beschluss vom 15.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hausen, den

Johannes Brunner
Erster Bürgermeister

INKRAFTTRETEN:
Der Bebauungsplan "MI Dorfstraße Herrnwahlthann" wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hausen, den

Johannes Brunner
Erster Bürgermeister

Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0 Fax: 08751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com

Landschaftsarchitekt
Erwin Fröschl Dipl. Ing. FH
Ulmenweg 8, 93333 Neustadt / Donau
Tel: 09445 / 21 11 7, E-Mail: erfroeschl@aol.com

Mainburg, 11.05.2022 / J. Herrmann — Prj.Nr.: 2021-016/BBP-Endfassung

Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!)
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.