TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI-Parzellen 1-11	GRZ: max. 0,4	GFZ: max. 0,8
WA-Parzellen 12-18	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude in WA/MI
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.2.3 Geschäfts-/Büro-/Verwaltungs-/Betriebsgebäude im MI
max. 2 Vollgeschosse zulässig

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude im WA/MI: Bautyp A max. 5,00 m
Bautyp B max. 6,50 m
Wohn-/Geschäfts-/Büro-/Betriebs-/Lagergebäude im MI: max. 6,50 m
Definition:
Die Wandhöhe der baulichen Anlagen auf den Parzellen 1 - 18 ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB):
Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 18 ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich - siehe Sonstige Planzeichen "Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen"). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTUCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	600
Doppelhaushälfte	300

6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus im WA - Parzellen 12-18	max. 2 WE je Wohngebäude
Einzelhaus im MI - Parzellen 1-5	max. 2 WE je Wohngebäude
Einzelhaus im MI - Parzellen 6-11	max. 4 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte im MI - Parzelle 1-5	max. 1 WE je Wohngebäudehälfte
Doppelhaushälfte im MI - Parzelle 6-11	max. 2 WE je Wohngebäudehälfte

7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude im WA/MI
Dachform: Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/ Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
Dachneigung: zu Bautyp A: max. 45°
zu Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau, bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei FD unzulässig
Dachaufbauten: unzulässig
Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.
Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00m zulässig.

7.1.2 Wohngebäude im WA/MI
Bautyp A
Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei Überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m. zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen;
Dachgaupen: Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Turmartige Giebel sind unzulässig.
Bautyp B
Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach Walmdach(WD)/Zeltdach(ZD)/Pultdach (PD)
Dachneigung: SD/WD/ZD: 15° - 25°,
PD: max. 18°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau, bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei Überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig.

Auflagen zum Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB):
Gemäß Standort und Lage der Baudenkmäler zum Baugebiet (Sichtbeziehung), können daher nur für die Parzellen 1a-3 grundsätzlich alle Dachformen ohne denkmalrechtliche Erlaubnis zulassen werden. Für alle weiteren Parzellen gilt für Walm- und Zeltdächer die Genehmigungspflicht des Denkmalschutzes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1.3 Geschäfts-/Büro-/Betriebs-/Lagergebäude im MI
Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach Walmdach(WD)/Zeltdach(ZD)/Pultdach (PD)
Dachneigung: SD: max. 45°
WD/ZD: max. 25°
PD: max. 18°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei Überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.
Dachgaupen: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig.

7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

7.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.3 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

7.4 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

7.5 Einfriedungen
Art und Ausführung:
- straßenseitige Begrenzung Holzlattenzaun, Metallzaun
- seitliche und rückwärtige Begrenzung Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, sowie lebende Zäune

Zaunhöhe:
- straßenseitig max. 1,20 m ab fertigem Gelände
- seitlich und rückwärtig max. 2,00 m ab fertigem Gelände

Sockel: max. 0,20 m ab fertigem Gelände

7.6 Gestaltung des Geländes
Im gesamten Baugebiet sind auf den Baugrundstücksflächen Abgrabungen/Aufschüttungen bis jeweils 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Im Bereich der Parzellen 15-17 ist zusätzlich eine Abgrabung der vorhandenen Böschungskante bis zu den geplanten Grundstücksgrenzen zulässig. Die Höhe der erforderlichen Abgrabung orientiert sich dabei am zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße. Diese Maßnahme ist bereits im Zuge der Baugebietserschließung umzusetzen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

7.7 Sicherungsmaßnahmen
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen 1, 1a, 5, 6 und 7 unterliegen einer Baumwurfgefahr der angrenzenden Waldflächen. Hier ist bei wohnlicher Nutzung ein Abstand von 20,00m aufgrund der Baumwurfgefahr zu berücksichtigen.
Andernfalls sind bei diesen Parzellen Bebauungen nur in Verbindung mit besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen in Form von verstärkten Dachstuhlkonstruktionen (z.B. Sargdeckelkonstruktion) zulässig. Auf § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB wird verwiesen. In den nachgeordneten Verfahren sind daher entsprechende statische Nachweise zu erbringen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHTUBERBAUBARE GRUNDSTUCKSFLACHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 STELLPLATZE UND ZUFAHRTEN
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengitterstreine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind auf den privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Bei den straßenraumwirksamen Gehölzen ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d. h. Bäume sind bis 3,0 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten.
Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 16.2 und 16.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen soll.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 16.1 und 16.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

10.3 Böschungsbereiche mit Pflanzmaßnahmen
Die Begrünung der Böschungsbereiche mit Pflanzgebot erfolgt zur Sicherung der neuen Böschung vor Erosion und Bodenabtrag mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 16.2 und 16.3 in den dort festgesetzten Mindestqualitäten.

11 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m, zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

12 PFLEGE DER GEHOLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig (WA)

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig (MI)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. im Erdgeschoss bis 2,50 m ist zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand Überörtlich (Kr KEH 11)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand/Planung örtlich

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80m über der Fahrbahnoberkante durch nichts beeinträchtigt werden.

Öffentlicher Gehweg - Planung

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/Carports

Fußweg/Grünweg - Planung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung - geplant, Regenrückhaltebereich - Ausführung als offene, naturnahe Mulde

Entwässerungsgraben zur Ableitung anfallender Niederschlagswässer auf den angrenzenden Fremdeinzugsgebieten

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Bestand/Planung Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche - Bestand als extensive Wiesenflächen zu entwickeln

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume 1. und 2. Ordnung (mit Straßenraumprofil falls erforderlich) - geplant, innerhalb privater Flächen

Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - geplant, zur Einbindung bzw. Abschirmung

Gehölzbestand - zu erhalten

Gehölzbestand - zu entfernen

Böschungsflächen - Bestand ohne Pflanzmaßnahmen

Böschungsflächen - geplant, mit Pflanzmaßnahmen

Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Bodendenkmal mit der amtlichen Nummer E-2007-4487-1

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung Mittelstrich = Firstrichtung

Grundstücksgrenze, geplant

665qm Parzellengröße - Beispiel

10 Parzellennummer - Beispiel

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Nutzungsgrenze - geplant WA/MI

PLANLICHE HINWEISE

231 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

390 Höhenlinien

• 383,91 Hohenkoten

Böschung - Bestand

20 kV-Mittelspannungserdkabel

gesetzlich geschütztes Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Nr. B 7137-0098-001

Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13 BESTANDSSCHUTZ

13.1 Gehölzbestand
Angrenzender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.
Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

13.2 Extensive Wiesenflächen
Die festgesetzten Wiesenflächen auf privaten Grundstücksflächen sind zum Schutz unmittelbar benachbarter, schützenswerter Bestände sowie zur Verbesserung der Lebensraumqualität als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und unter naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen und zu unterhalten.

14 REGENRUCKHALTEBEREICH
Der Regenrückhaltebereich ist als naturnahe Mulde auszubilden. Zur Strukturanreicherung ist die punktuelle bzw. kleinflächige Gestaltung mit Steinschüttungen vorzusehen. In den gesteinsfreien Bereichen erfolgt eine Oberbodenmodellierung bei gleichzeitiger Ansaat mit autochthonem Saatgut.
Die Mulde ist extensiv zu pflegen.

15 FLACHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes bereitgestellt.
Fl. Nr. 369, Gemarkung Herrnwahlthann:
- Förderung artenreicher Extensivwiesenflächen
Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan zu entnehmen.

16 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials aus dem Herkunftsgebiet 9 (hier: Tertiärhügelland), zu achten.

16.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

16.2 Gehölze 2. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium **	Wild-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia **	Gemeine Eberesche
Sorbus aria **	Echte Mehlbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

16.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Amelanchier lamarckii **	Kuper-Felsenbirne (nichtheimisches Ziergehölz - nicht autochthon verfügbar)
Cornus mas **	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus* **	Pfaffenhütchen
Ligustrum*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina **	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa **	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris* **	Flieder (nichtheimisches Ziergehölz - nicht autochthon verfügbar)
Viburnum lantana* **	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und vergleichende Arten.

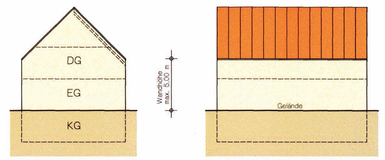
* in Teilen giftig ** Ziergehölz

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

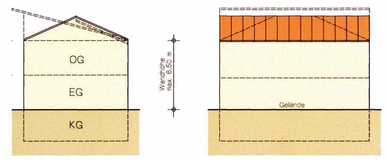
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D)
Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Satteldach (hSD)
Dachneigung: 35°-45°



BAUTYP B:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Satteldach (SD)/höhengestaffeltes Satteldach (hSD)/ Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD)
Dachneigung: 15°-25° bei PD max. 18°



VERFAHRENSHINWEISE

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Hausen hat in der Sitzung vom 12.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Hausen, den 14. April 2014 1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.11.2012 bis 14.12.2012 durchgeführt.
Hausen, den 14. April 2014 1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.11.2012 bis 14.12.2012 durchgeführt.
Hausen, den 14. April 2014 1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 13.02.2013 wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2013 bis 06.06.2013 öffentlich ausgelegt.
Hausen, den 14. April 2014 1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 22.01.2014 wurde mit Beschluss vom 22.01.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
Hausen, den 22. April 2014 1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Hausen, den 14. April 2014 1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 24.04.2014 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
Hausen, den 14. April 2014 1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT/GRENZABSTANDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird angeraten.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 18 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Landratsamt Kelheim
Eing.: 22. April 2014
Az.:
SG: Beil:

AM BRÄUKELLER

GEMEINDE HAUSEN
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Hausen

erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan "Am Bräukeller" als Satzung.

Gemeinde Hausen
Geismann
1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 63064 info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Mayer F. Bieber	178 848	
Planungsträger	VG Langquaid Gemeinde Hausen Marktplatz 24 84085 Langquaid		
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000 Schnitte M 1 : 200		
Stand	22.01.2014		

Bearbeitung	Okt. 2012	Mis
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 2 BauGB	Feb. 2013	KL
§ 3 Abs. 2 BauGB	Jan. 2014	KL
Projekt Nr. 11-0549 BBP		