# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Einmußer Straße" in Großmuß



# Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (Maßstabslos)



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Art. 2 des HochwSchG vom 30.06.2017 (BGBI I S. 2193), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG) vom 13.05.2017 (BGBI. I S. 1057,Nr. 25) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), die zuletzt durch durch § 2 Abs. 3 des Gesetztes vom 15.05.2018 (GVBI S. 260) geändert worden ist, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 14.07.2021 den Bebauungsplan "Einmußer Straße" als Satzung.

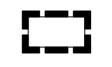
### § 1 Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplan-

zeichnung in der Fassung vom 14.07.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

### § 2 Bestandteile dieser Satzung Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

# **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

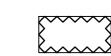


Nur Einzelhäuser zulässig

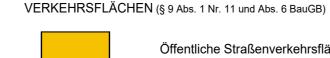
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO



Höhenbezugspunkt



Bauverbotszone



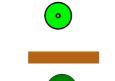
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



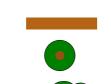
GRÜNFLÄCHEN/-ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche, Baum- und Strauchpflanzung



zu pflanzende Bäume (öffentliche Grünflächen)



Vorhandener Feldweg

Bäume zu erhalten



Sträucher zu erhalten



öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Einlauf

vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)



festgesetzte Schutzpflanzung Arten: siehe Pflanzenliste Strächer

# **DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

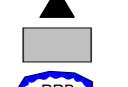
Grundstücksaröße

Parzellierung





Garage/Carport Garagenzufahrt



Private Erschließungsfläche



Regenrückhaltebecker

Mögliche Parzellen

**PLANGRUNDLAGE** best. Flurstücksgrenze





Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

# 7.1.2 Wohngebäude

Dachform:

Dachneigung: max. 45° Dachdeckung:

Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Dachflächen sind unzulässig

max. 4,80 m Wandhöhe:

# Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

GFZ: max. 0,80

A) <u>BEBAUUNGSPLAN</u> Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO ART DER BAULICHEN NUTZUNG

9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund-/Geschossfläche 

GRZ: max. 0,40

# 2.2 Zahl der Vollgeschosse

## Garagen/Carports/Nebengebäude Bauweise: Erdgeschoss

## 2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss. (E+D) Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+I)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen. max. 1 Vollgeschoss zulässig Bautyp C - Erdgeschoss. (E

## Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m Wohngebäude: Bautyp A max. 4,80 m Bautyp B max. 6,50 m Bautyp C max. 3,50 m

> Die Wandhöhe der Gebäude ist ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich). Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

# Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.	Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)		
	Bautyp	Wohneinheiten (WE)	
	Einzelhaue	2 WE is Wahngshäuds	

### Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

# Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

# 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

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

SD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°, PD max. 18° Dachneigung: Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl

oder Gründach zulässig Ortgang und Traufe max. 1,00 m Dachüberstand:

Dachaufbauten: Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Erdgeschoss und Dachgeschoss Erdgeschoss und 1.Obergeschoss Erdgeschoss SD/WD/ZD mit DN max. 25° SD/WD/ZD mit DN max. 30° SD mit DN max. 45° PD mit DN max. 15°

# SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Satteldach (SD)

Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut

bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m zulässig als Giebel- oder Schleppgauben Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die

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

Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem

Bautyp B Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Pultdach (PD) Dachneigung: max. 25° (SD,WD,ZD), max. 15° (PD)

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Dachüberstand:

Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit

bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m Dachaufbauten:

Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge turmartige Giebel sind unzulässig

Wandhöhe: max. 6,50 m Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem

Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

## Bautyp C Dachform:

Dachdeckung:

Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) Dachneigung: max. 15° - 30°

Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;

Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m Dachaufbauten:

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

Wandhöhe: max. 3,50 m Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem

# Private Verkehrsflächen

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m

freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

# 7.3 Anzahl der Stellplätze

Bautyp Einzelhaus 2 Stellplätze je WE

der Abstandsflächen ist die FFOK-Erdgeschoss.

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Freie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen ür die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die

## <u>Einfriedungen</u>

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun max. 1,20 m ab fertigen Gelände

Anwendung des Ärt. 6 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung

m gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen: Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,50 m. Stützmauern max. 1,00 m zulässig gemessen ab natürlichen Gelände talseitig.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.

### zulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO. die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts aus-

<u>llobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarte</u>

gewiesene Positivstandorte zu nutzen. Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern. Ein Regenrückhaltebecken im Süden des Gebietes ist geplant. Von diesem wird das

Wasser in die Kanalisation geleitet. Das WWA Landshut ist in die Planungen im Zuge der

# Erschließungsplanung miteinzubeziehen.

kataster des Landkreises Kelheim durchzuführen.

Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen n Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlasten-

# <u>Grundwasser</u>

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser 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. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

# Landwirtschaftliche Emmissionen:

Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emmissionen müssen gedultet werden.

# GRÜNORDNUNGSPLAN

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Ein Hausbaum pro Parzelle wird festgesetzt.

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

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100%. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

# Pflege der Gehölzpflanzungen

KG

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.

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

Steingärten werden ausgeschlossen. Konkretisiert wie folgt: geschlossene Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Gehölze 1. Ordnung Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18 Acer platanoides Sand-Birke Betula pendula Quercus robur Stiel-Eiche Winderlinde Tilia cordata

Gleditsia triacanthos inermis Dornenlose Gleditschie

## Gehölze 2. Ordnung

Acer campestre Carpinus betulus Crataegus prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn Malus sylvestris Holz-Apfel Vogel-Kirsche Prunus avium Pyrus communis Wild-Birne Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia

Korb-Weide

Schwarzer Holunder

Echte Mehlbeere Sorbus aria Platanus acerifolia "Alphens Globe" Platane "Alphens Globe" und vergleichbare Arten

Qualität: vStr, mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet) Cornus mas Kornelkirsche Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss Corvlus avellana Euonymus europeaus Pfaffenhütchen Liqustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Rosa canina Hunds-Rose Wein-Rose Rosa rubiginosa Sal-Weide Salix caprea Purpur-Weide Salix purpurea

### Viburnum opulus\* Wasser-Schneeball nicht vergleichbare Arten <u>Obstgehölze</u> Hochtstamm: H, 2xv, 7-8

Gute Graue, Kaiser Wilhelm, Harrow Sweet, Schönberger Zwetschge Converence, Wangenheimer-

### Reglindis Pastorenbirne Fürstzwetschge Pflanzenliste für öffentliche Grünfläche

Salix viminalis

Sambucus nigra

Syringa vulgaris\*

Eiche Winterlinde Quercus robur -Tilia cordata -Acer platanoides -Spitzahorn Acer campestre -Prunus avium -Vogelkirsche Pflanzenqualifikation: v. Heister, 125 bis 150 cm Pflanzabstand 150 x 150 cm Anteil an der Gesamtpflanzung 30 %

Roter Hartriegel Cornus sanguinea -Schwarzer Holunde Sambucus nigra -Crataegus monogyna - Weißdorn Prunus spinosa -Rosa canina -Hundsrose <u>Pflanzenqualifikation:</u> Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 125 cm Pflanzabstand 150 x 150 cm

## **TEXTLICHE HINWEISE**

Anteil an der Gesamtpflanzung 70 %

Anlagen der Bayernwerk AG Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG im Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumbestandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in dem Zeichenbüro der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338, Email: Planauskunf-Altdorf@bayernwerk.de)

Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind stets einzuhalten.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bayernwerk AG verweist dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur

Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig

errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten

# müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

kostenlos zu sichern.

Abwehrendes Brandschutz 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, bei 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 sollte untereinander 150 m nicht überschreiten. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

# vorausgesetzt.

Deutsche Telekom/ Deutsche Telekom Technik GmbH Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass

### - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche)

nicht mehr verändert werden. - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch

den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung, der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen

erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens-jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in

sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend

Kontakt aufgenommen wird: Deutsche Telekom Technik GmbHT NL Süd, PTI 12Bajuwarenstr. 493053 Regensburg Tel. 0800-3309747 Alle Vorgänge zu Bauleitplanungen sind an folgende Adresse zu senden: Deutsche Telekom Technik GmbHT NL Süd. PTI 12Bajuwarenstr. 493053 Regensburg

## Seitens der Gemeinde Hausen ist geplant, allen Haushalten im Ortsteil Großmuß in naher Zukunft einen Glasfaseranschluss anzubieten. Diesbezüglich sollte bereits im Zuge der Erstellung dieses Baugebietes unterirdisch die Voraussetzungen für die mögliche Verlegung eines Glasfaserkabels geschaffen werden.

## Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal - Gruppe

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen: - Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. - Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

## Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Garten-

anlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen

# Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:

## 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

## Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeraten. Niederschlagswasser

- Im gesamten Baugebiet wird die Ausbildung der Keller als "weiße Wanne" empfohlen. Im Sinne der DIN 18533:2017-07 liegt die Wassereinwirkungsklasse W2 E vor. Hangwasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Die Eigentümer übernehmen hierfür die Verantwortung.

- Zum Schutz vor eindringendes Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen - Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. - In Wohngebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

# Denkmalschutz

geführt haben.

HAUSEN

ist zu unterlassen.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund

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.

### Um mögliche Störungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen ist der Oberbodenabtrag in der Zeit von Anfang März bis Ende Juli nur nach vorheriger Begehung durch eine fachkundige Person zulässig.

## Im Wendebereich ist ein Parkverbot für PKWs. Ebenso darf im Winter keine Schneehaufen dort gelagert werden. **Emissionen**

Landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden. Hohlweg - Schutz Der östlich vorhandene Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Im Schutzbereich der vorhandenen Gehölzpflanzung dürfen keine Auffüllungen und keine Müllablagerungen

gemacht werden. Vor Baubeginn ist der Hohlweg durch einen Bauzaun zu schützen. Der Ausgleich befindet sich auf den Fl.Nrn. 358 Gmk Herrnwahlthann und 668 Gmk. Hausen

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "EINMUßER STRAßE" IN GROßMUß

# **Endfassung LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK**

**KELHEIM** 

# VERFAHRENSVERMERKE: Aufstellungsbeschluss Die Gemeinde Hausen hat in der Sitzung vom 13.01.2021

die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Einmußer Straße" in Großmuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.01.2021

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

in der Zeit von 25.01.2021 bis 26.02.2021 beteiligt.

Hausen, den 16.07.2021

INKRAFTTRETEN:

Mainburg, 14.07.2021/ J. Herrmann

- 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2021 wurde mit der Begründung
- Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 25.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt. bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegt. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2021 wurde mit Beschluss vom 14.07.202 Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen

## Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzunger durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Ver-

## Johannes Brunner Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Einmußer Straße" wurde am 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

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

Tel: 09445 / 21 11 7, E-Mail: erfroeschl@aol.com Prj.Nr.: 2020-399/BBP-EF Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!)

Erwin Fröschl Dipl. Ing. FH Ulmenweg 8, 93333 Neustadt / Donau

Johannes Brunner

Erster Bürgermeister

 $H/B = 610 / 1200 (0.73m^2)$ 

Allplan 2020

**NIEDERBAYERN** 

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 10.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstiger

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung

bis 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.