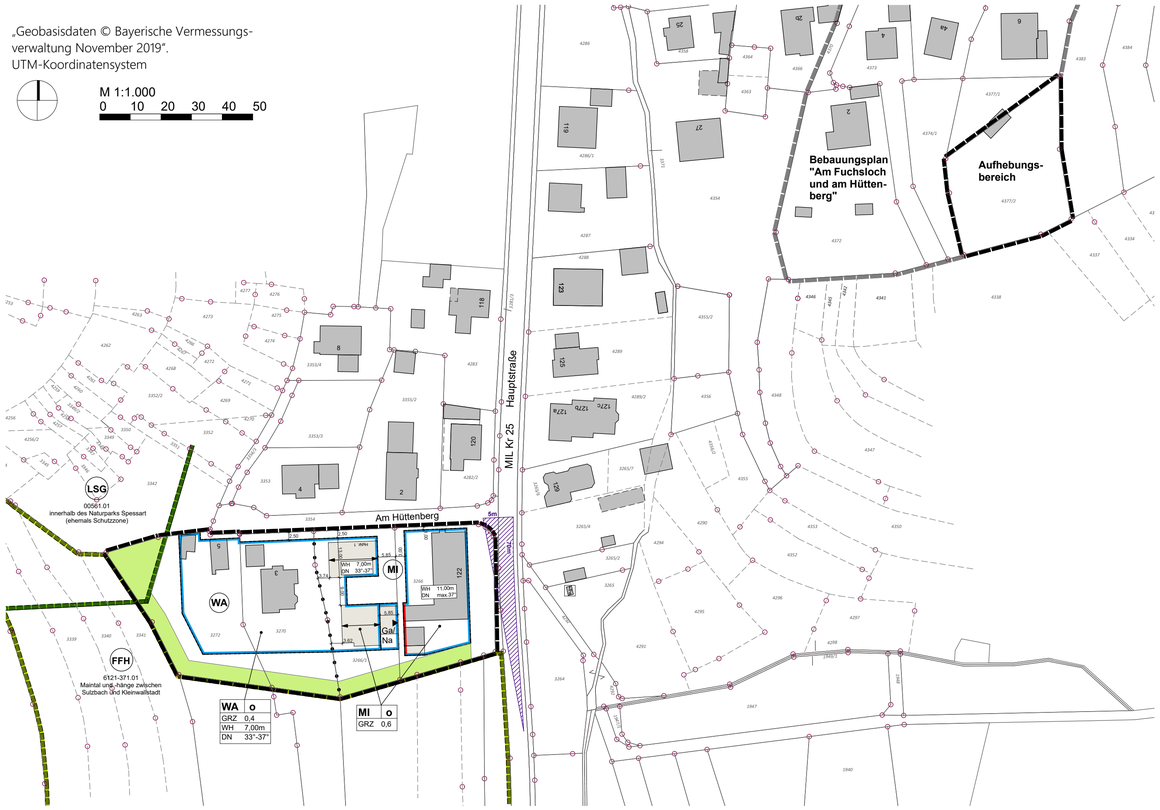

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und
der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe, wie Computerarbeitsplätze allgemein zulässig.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

MI Von den Nutzungen nach § 6 Abs. 2 sind zulässig:
Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 grundsätzlich zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet 0,4 und
Mischgebiet 0,6.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Wandhöhen

WH Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA 7,0 m und
MI entsprechend des im Plan festgesetzten Maßes,
Zwerchhäuser 10,0 m.
jeweils über Oberkante Gehweg/Straße „Am Hüttenberg“. Der Bezugspunkt ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

► Zwingende Grenzbebauung einseitig

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
Ortsrandeingrünung
Die Flächen für die Ortsrandeingrünung sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ansonsten sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach den Tabellen 1 und 2.

Tabelle 1 - Bäume (Liste nicht abschließend)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus sylvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia i.S.	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv oB 12-14

Tabelle 2 - Sträucher (Liste nicht abschließend):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa cannina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Viburnum opulus	Schneeball
Ribes ovacrispa	Stachelbeere		

6.2 Garagendachbegrünung
Die Dächer von Garagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach sind zu begrünen.

6.3 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und offene Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Das aufgefangene Wasser darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden (siehe auch C 5).

6.4 Dachmaterialien
Hauptdachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Geländeveränderungen
Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützwände bis insgesamt 5,50 m sind zulässig. Einzelne Stützwände, auch zur Parzelle Fl. Nr. 3266, dürfen das Maß von 3,0 m nicht überschreiten. An der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen Fl. Nrn. 3266/1, 3270 und 3272 beträgt die maximale Stützwandhöhe 1,50 m.

Bei Stützwänden, insbesondere an der Grundstücksgrenze, sind bei Bedarf zusätzlich Absturzsicherungen vorzusehen.

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

7.3 Garagen und Nebenanlagen

Ga/Na Garagen und Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachformen
Es sind nur Sattel-, Walm- oder Spitzdächer zulässig.

Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Abweichend dazu angeordnete Firste für Zwerchhäuser oder quergestellte Giebel sind zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
WA 33° bis 37° und
MI entsprechend der im Plan festgesetzten Dachneigung.

Anbauten wie z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen oder Dachaufbauten sowie Garagen und Carports dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

1.1.3 Dachfarbe
Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Gauben
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zulässig.

Gauben dürfen maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

1.2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Zwerchhäuser und quergestellte Giebel dürfen maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

1.2.3 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

1.2.4 Abstände
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0.50 m betragen.

Der Abstand von Gauben zur seitlichen Gebäudeaußenwand und untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.

1.3 Einfriedungen
Einfriedungen zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen maximal 2,0 m hoch und zur Straße max. 1,0 m ausgebildet werden.

1.4 Abstandsflächen
Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO bis an diese Begrenzung eine Wandhöhe von max. 7,0 m bzw. von max. 10,0 m für Zwerchhäuser errichtet werden. Ansonsten richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.5 Stellplätze
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
(Art. 8 DSchG)

1.1 Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies 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 geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. Artenschutz
(§ 44 BNatSchG)
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens bzw. Entfernen der Vegetation) ist zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Fläche ist bis zum Beginn der Erschließung bzw. Bebauung als Schwarzbrache zu erhalten.

Alternativ ist vor Beginn der Baufeldräumung eine Brutplatzkontrolle mit Blick auf das Zerstören/Töten auf das Vorkommen von Brutplätzen durchzuführen. Bei diesem Vorgehen ist nur für den Fall eines festgestellten Vorkommens der Baubeginn außerhalb der o.g. Brutzeit zu legen.
Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist die Gebäudestruktur vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

4. Oberflächenwasser/ Schichtenwasser
Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuleiten. Außenbauteile bis 25 cm über Gelände sind so auszubilden, dass oberflächig abfließendes Wasser infolge von Starkregen nicht in das Gebäude eindringen kann.

5. Versickerung
Bei Neubaumaßnahmen ist zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück möglich ist.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

6. Zisternen
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

7. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019“.

8. Sonstiges
Die Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“.

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet

Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Spessart

LSG Landschaftsschutzgebiet

Grenze des FFH-Gebiets Nr. 6121-371.01
Maintal und -hänge zwischen Sulzbach und Kleinwallstadt

FFH Fauna-Flora-Habitat

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 28.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 20.01.2020 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. für den Aufhebungsbereich im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hausen, __.__.2020 — Michael Bein, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.05.2020 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.05.2020 identisch ist.

Gemeinde Hausen, __.__.2020 — Michael Bein, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 28.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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.

Gemeinde Hausen, __.__.2020 — Michael Bein, Erster Bürgermeister

GEMEINDE HAUSEN
LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans
"Am Fuchsloch und Am Hüttenberg"

Datum: 12.05.2020 — M 1:1.000

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de