



**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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (SVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

--- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

**WA Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)  
 Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand 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 und 4 BauNVO)

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

**WH** Die zulässigen Wandhöhen werden durch Angabe im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Der Bezugspunkt wird mit 182,50 m über NNH festgesetzt.

2.2 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

**GRZ** Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

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

o Offene Bauweise

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege und sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2 ist sind im Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg

Private Straßenverkehrsfläche

**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. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

6.1 **Erhalten von Bäumen**  
 Der im Plan dargestellte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 **Anpflanzen von Bäumen**  
 Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 **Pflanzenvorschlagsliste**

**Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn)                    | Fraxinus ornus (Blumenesche)         |
| Acer platanoides (Spitzahorn)                 | Malus div. spec. (Apfel, Zierapfel)  |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn)               | Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)    |
| Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)      | Prunus div. spec. (Kirsche, Pflaume) |
| Carpinus betulus (Hainbuche)                  | Quercus petraea (Traubeneiche)       |
| Corylus colurna (Baumhasel)                   | Quercus robur (Stieleiche)           |
| Crataegus spec. (Weißdorn)                    | Sorbus aucuparia (Eberesche)         |
| Fraxinus angustifolia (Schmalblättrige Esche) | Tilia cordata (Winterlinde)          |
| Fraxinus excelsior (Esche)                    | Tilia platyphyllos (Sommerlinde)     |

**Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Amelanchier ovalis (Felsenbirne) | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)       |
| Carpinus betulus (Hainbuche)     | Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch) |
| Cornus mas (Kornelkirsche)       | Rosa glauca (Hechtrose)                  |
| Cornus sanguinea (Hartriegel)    | Rosa rubiginosa (Weinrose)               |
| Corylus avellana (Hasel)         | Sambucus nigra (Holunder)                |
| Ligustrum vulgare (Liguster)     | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)   |

**Artenliste 3 Blütensträucher:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v., 60-100 m

- |                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Buddleja davidii (Sommerflieder) | Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere) |
| Berberis julianae (Berberitze)   | Spiraea div. spec. (Spiere)          |
| Deutzia div. spec. (Deutzie)     | Syringa div. spec. (Flieder)         |
| Forsythia div. spec. (Forsythie) | Weigela div. spec. (Weigelia)        |
| Ribes aureum (Goldjohannisbeere) | Viburnum div. spec. (Schneeball)     |

6.4 **Anpflanzen von Gehölzen**

Die Fläche 1 ist mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche 2 ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass der Lebensraum von Zauneidechsen nicht beeinträchtigt wird.

6.5 **Regelungen zum Niederschlagswasser**

6.5.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Darüber hinaus ist ein Rückhaltevolumen von 1,5 m³ sicherzustellen. Der Drosselabfluss ist auf 0,25 l/s zu begrenzen. Die Zisternen sind über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

6.5.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO). Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

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

6.6 **Artenschutz**

6.6.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

**zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen**

Die Beseitigung der Gehölze und Heckenstrukturen darf nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

**Maßnahmenalternative:** Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

**Zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten**

Zum Schutz der gebäudebezogenen Fledermausarten wird der Abriss des Scheunengebäudes auf Parzelle Fl. Nr. 3425 auf die Zeitspanne von Mitte November bis Mitte März begrenzt.

**Maßnahmenalternative:** Sollte die benannte Zeitspanne aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden, sind Abrissarbeiten innerhalb der aktiven Zeit der Fledermause dann als zulässig zu bewerten, wenn ein negativer Nutzungsnachweis erbracht werden konnte. Im Detail sind an vier Stellen in jenen Bereichen, die über die höchste Eignung verfügen, sog. Batcorder zu platzieren. Sollten diese in einem Zeitraum von sechs Wochen keine Kontakte aufzeichnen, ist eine Nutzung dieser Bereiche (zu diesem Zeitpunkt) nicht zu erwarten. In diesem Fall könnte ein Abriss innerhalb der aktiven Zeit der Fledermause vorgenommen werden, ohne dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem BNatSchG § 44 Abs.1 zu erwarten wären.

Ersatzquartiere für Fledermäuse

- In die Fassade oder als Einbau in die geplanten Gebäude sind zwei Fledermaus-Quartiere zu integrieren. Eines als Sommer- und ein weiteres als Winterquartier. Die Anbringung bzw. Gebäudeintegration sollte durch einen Fachmann bzw. eine ökologische Baubegleitung erfolgen.
- Es sind 4 Fledermauskästen für gebäudebezogene Fledermausarten im Nahbereich anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

7. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Parzellen Fl. Nrn. 1057, 3414, 3422, 3425, 3437, 3438 und 3439 werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hausen belastet.

8. **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindest-fläche).

8.2 Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 **Nur WA 2**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Fassadenseite orientiert werden. Alternativ zur Grundriss-orientierung der Ruheräume können diese auch mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschall-dämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

10. **Sonstige Planzeichen**

10.1 **Geländeveränderungen, Stützmauern**

Auffüllungen und Abgrabungen zur Angleichung des Geländes auf Eingangs- oder Terrassenniveau sind zulässig.

**Stützmauer**

Die im Plan festgesetzten Stützmauern sind bis zur angegebenen Höhe zulässig. Ansonsten sind Stützmauern zur Terrassierung des Geländes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1. **Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

**Dachneigung**

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 35° bis 45° festgesetzt. Bei Dachaufbauten sowie Dachterrassen sind auch flachere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

**Firstrichtung**

Sofern im Plan eine Firstrichtung angegeben ist, gilt diese für den Hauptfirst. Zwerchhäuser sind zulässig.

2. **Dachaufbauten**

2.1 **Gauben**

Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

3. **Abstandsflächen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Sofern im Plan ein Abstandsmaß angegeben ist, gilt zu dieser Seite ein reduzier-tes Abstandsflächenmaß.

4. **Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausen**

Abweichend von § 4 Nr. 1.3 der Stellplatzsatzung ist im WA 2 nur 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen.

4.2 Abweichend von § 6 Abs. 4 der Stellplatzsatzung dürfen an die Brunnengasse acht und die Hauptstraße fünf Stellplätze direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

**C. Hinweise**

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

1. **Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmal-schutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde 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)  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schad-stoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entspre-chend 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.

3. **Schutz des Grundwassers**  
 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch ent-sprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allge-meinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

4. **Oberflächenwasser/Schichtenwasser**  
 Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starknieder-schlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5. **Kampfmittel**

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.

6. **Artenschutz**

6.1 **Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Folgende Ersatzquartiere werden empfohlen:

- Schwegler 1x 1FQ (Sommerquartier) bzw. (Schwegler 1MF samt zugehörigem Grundstein) oder vergleichbare Quartiere anderer Hersteller,
- Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1x 1WQ (Winterquartier) oder vergleichbare Quartiere anderer Hersteller.

7. **Quell- und Drainwasser**

Quell- und Drainwasser dürfen nicht in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

8. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

**D. Nachrichtliche Übernahmen**

**Überschwemmungsgefährdeter Bereich**

überschwemmungsgefährdeter Bereich, übertragen aus FNP-Änderung vom 01.08.1990

**Verfahrensvermerke**

Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Hausen vom 21.06.2022, den Bebauungsplan „Wohnquartier Brunnengasse“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen, wurde am 21.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 08.08.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022 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 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_/2022 den Bebauungsplan „Wohnquartier Brunnengasse“ in der Fassung vom \_\_\_/2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hausen, \_\_\_/2022  
 Michael Bein  
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_/2022 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_/2022 identisch ist.

Gemeinde Hausen, \_\_\_/2022  
 Michael Bein  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnquartier Brunnengasse“ wurde am \_\_\_/2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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, \_\_\_/2022  
 Michael Bein  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE HAUSEN**  
**LANDKREIS MILTENBERG**

Bebauungsplan "Wohnquartier Brunnengasse"

Datum: 08.08.2022 M 1:500

**PLANER FM** STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG  
 Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de