

Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Nähe Fehnbachstraße" (§ 34, Abs. 4, Nr. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Grenze für im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34, Abs. 4, Nr. 3)

Art der baulichen Nutzung

- Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- max. zulässige bebaubare Grundfläche je Baufenster (z.B. 80 m²)
- max. zulässige Wandhöhe (z.B. max. 3,0 m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baugrenze Garage/Stellplatzüberdachung

Gestaltung

- Satteldach
- Satteldach mit Firstrichtung

Grünordnung

- Private Grünfläche
- Zu pflanzende Streuobstbäume



ARCHITEKTUR MEIER
 HANS MEIER
 ARCHITEKT
 STADTPLANER
 Q-V-MILLER STR. 34
 83714 MESSBACH
 T. 08025/990990
 F. 08025/990988

GEMEINDE HAUSHAM
 "NÄHE FEHNBACH-
 STRASSE"
 EINBEZIEHUNGS-
 KLARSTELLUNGS-
 SATZUNG
 §34 Abs.4 Satz1 Nr.1/3

M=1:500
 3. Änderung
 14.07.2023

Festsetzungen durch Text

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich der Satzung bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Bebaubare Grundfläche
 Die maximal zulässige bebaubare Grundfläche der Hauptgebäude in Quadratmeter je Baufenster wird für jedes Baufenster festgelegt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Für den gesamten Geltungsbereich der Satzung werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt, soweit nicht durch Planenschrift andere Werte festgesetzt werden:
 - für die Wandhöhen WH = 5,5 m
 - für die Wandhöhen des Garagengebäudes WH = 3,0 m
 Für die Berechnung von Wandhöhen und Geländebezugspunkt sind die Abstandsflächenregelungen der BayBO sinngemäß anzuwenden.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen
 Garagen und Stellplatzüberdachungen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen (Baugrenze Garage oder Baugrenze) zulässig.

Baugestaltung

Dachform
 Es gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham.

Festsetzungen zur integrierten Grünordnung

Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich der Satzung bestimmt.

Oberflächengestaltung

Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Oberbodensicherung

Der beim Bau anfallende Oberboden soll auf dem Grundstück wieder aufgetragen werden. Oberbodentlagerung gem. DIN 18915.

Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Fester Bestandteil der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist der "Ausgleichsplan" vom 30.05.2014, und vom 03.07.2019.
 Private Grünflächen
 Die gekennzeichneten Flächen sind zu 100% als Grünanlage anzulegen.
 Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Obstbäumen durchgeführt werden.
 Mindestgrößen der Bäume: 3 x v. m.B. 14-16 STU
 Mindestgrößen der Sträucher: v. Str. 100-150 cm

Ausgleichsflächenberechnung

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1)

Schutzgut	Bereich 1 (intensiv genutztes Grünland)
Arten und Lebensräume	Gering +
Boden	Mittel -
Wasser	Mittel -
Klima und Luft	Gering +
Landschaftsbild	Mittel +

In der gesamtheitlichen Betrachtung handelt es sich um ein Gebiet von **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist der **Kategorie II** zuzuordnen.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung ist das Planungsgebiet nach der Eingriffsschwere dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - GRZ < 0,35) zuzuordnen. Demnach ist die Fläche mit dem Faktor 0,5 - 0,8 auszugleichen. Da die geplante GRZ mit 0,18 nur ca. halb so groß wie der Grenzwert der Matrix ist, die landwirtschaftliche Fläche derzeit intensiv genutzt wird und Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung getroffen werden, wird als Ausgleichsfaktor 0,5 angesetzt.

Für Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, dieser Ausgleich wird daher außerhalb des Planungsgebietes stattfinden. Die dafür benötigte Fläche berechnet sich wie folgt:

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.

Festlegung des Kompensationsfaktors:

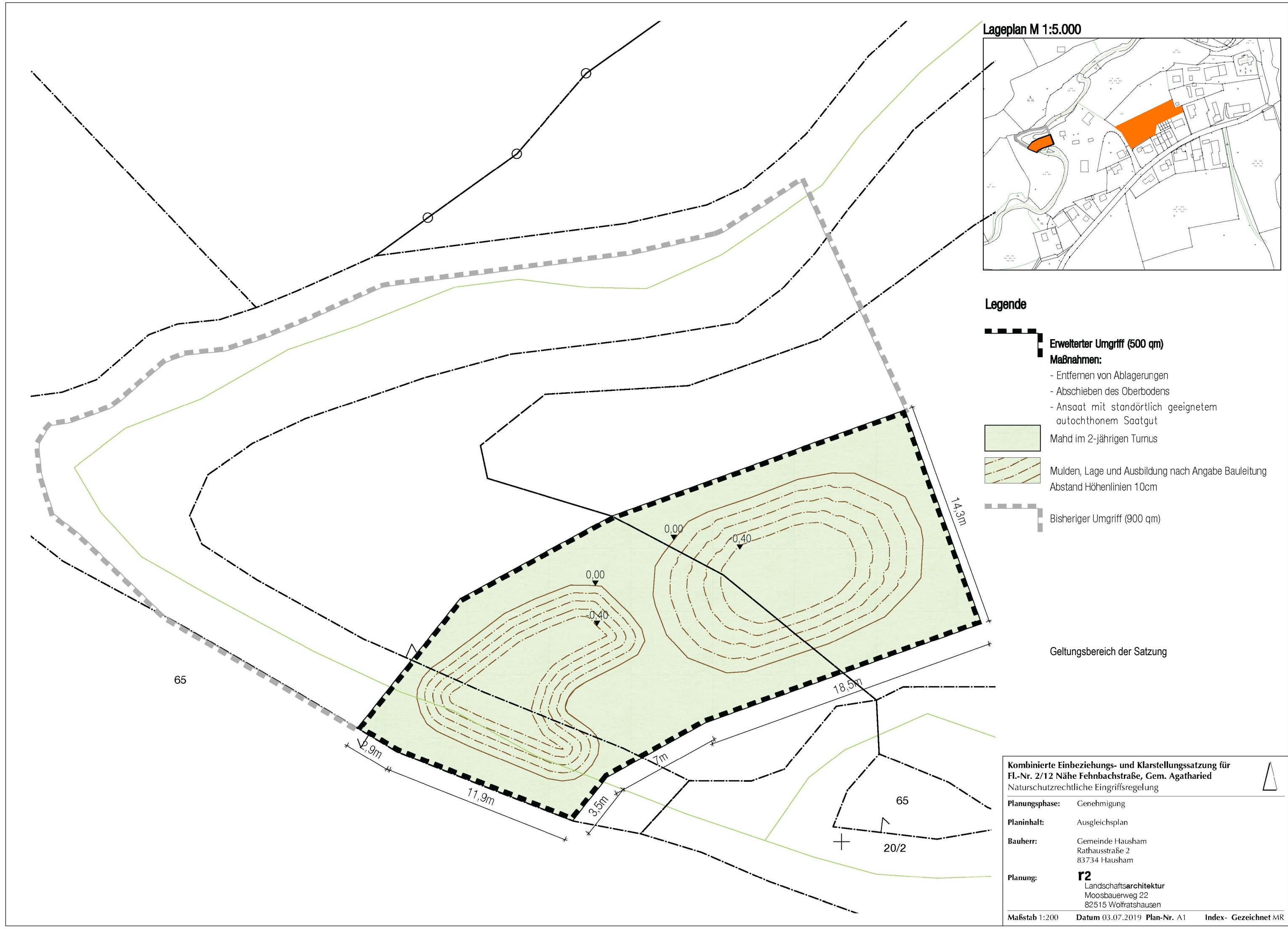
Planungsgebiet
 Intensiv genutztes Grünland
 Gebiet mittlerer Bedeutung
 Kategorie II
 Niedriger Versiegelungsgrad
 Typ B

Matrix ALL empfiehlt einen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der oben beschriebenen Schwere des Eingriffs und der gewählten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 gewählt.

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Erweiterung Planungsgebiet 2. Änderung	0,10 ha
Faktor	0,5
Ausgleichsfläche	0,05 ha
Ausgleichsfläche gesamt	0,14 ha



Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für Fl.-Nr. 2/12 Nähe Fehnbachstraße, Gem. Agatharied
 Naturhaushaltliche Eingriffregelung

Planungsphase: Genehmigung
 Planinhalt: Ausgleichsplan
 Bearbeiter: Gemeinde Hausham
 Rathausstraße 2
 83714 Hausham
 Planung: **f2** Landschaftsarchitektur
 Moosbäumweg 22
 82515 Wolfershausen
 Maßstab 1:200 Datum 01.07.2019 Plan-Nr. A1 Index: Gezeichnet MR

VERFAHRENSHINWEISE zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Nähe Fehnbachstraße"

Die Gemeinde Hausham hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 08.05.2023 die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Nähe Fehnbachstraße" gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und in der Sitzung vom 25.07.2023 den Änderungsentwurf samt Begründung gebilligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.08.2023 bis 13.09.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss hat die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 14.07.2023 in seiner Sitzung vom 26.09.2023 als Satzung beschlossen.

Hausham, den ..22.11.2023.....

 Jens Zangenfeind,
 1. Bürgermeister

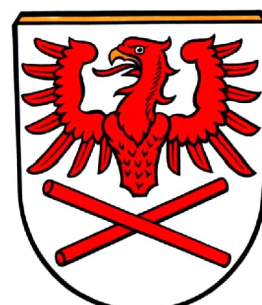
AUSFERTIGUNG :
 Hausham, den ..22.11.2023.....

 Jens Zangenfeind,
 1. Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 3. Änderung wurde am ..27.11.2023.. gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Hausham, den ..27.11.2023.....

 Jens Zangenfeind,
 1. Bürgermeister



Gemeinde Hausham

Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Grünordnung

"Nähe Fehnbachstraße"

3. Änderung

HANS MEIER
 ARCHITEKT
 STADTPLANER
 Q-V-MILLER STR. 34
 83714 MESSBACH
 T. 08025/990990
 F. 08025/990988