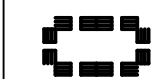




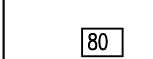
### Festsetzungen durch Planzeichen

-  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 m<sup>2</sup>)
- WH=3,0 max. zulässige Wandhöhe (z.B. max. 3,0 m)

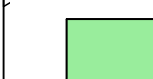

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Baugrenze
-  Baugrenze Garage/Stellplatzüberdachung

### Gestaltung

-  Satteldach
-  Satteldach mit Firstrichtung

### Grünordnung

-  Private Grünfläche
-  Zu pflanzende Streuobstbäume



### Festsetzungen durch Text

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) 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 Planenschieb andere Werte festgesetzt werden:

- für die Wandhöhen WH = 5,0 m
  - für die Wandhöhen des Garagengebäudes WH = 3,0 m
- Für die Berechnung von Wandhöhen und Geländebezugs punkt sind die Abstandsflächenregelungen der BauBO 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. Oberbodenlagerung gen. 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 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist das Planungsgebiet nach der Eingriffschwere 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 Planungsgebiets stattfinden. Die dafür benötigte Fläche berechnet sich wie folgt:

### Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.

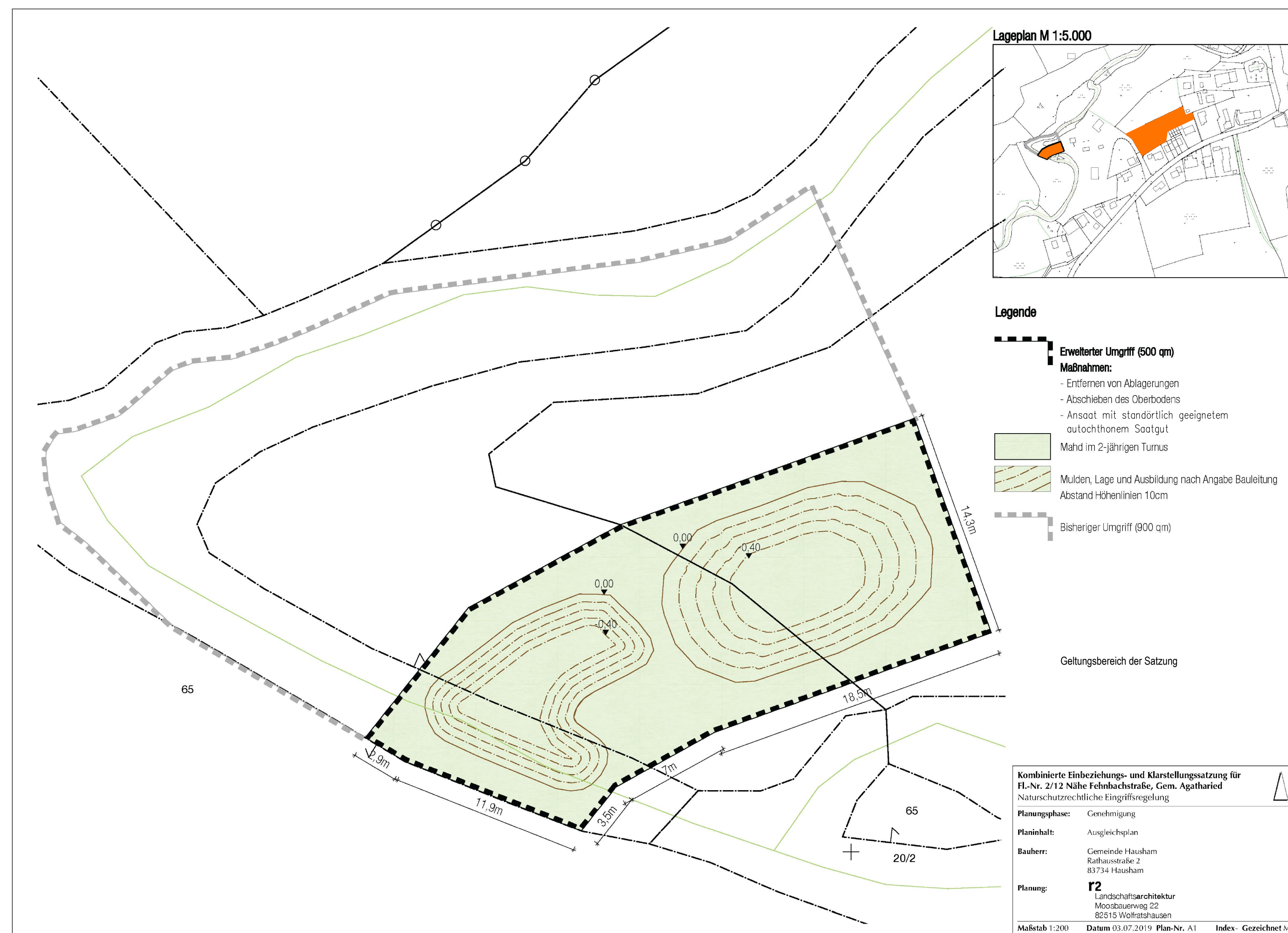
### Festlegung des Kompensationsfaktors:

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



### VERFAHRENSHINWEISE zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Nähe Fehnbachstraße"

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

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

Der Gemeinderat / Bauausschuss hat die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

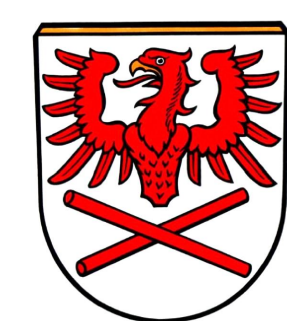
Hausham, den \_\_\_\_\_  
Jens Zangenfeind,  
1. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG :

Hausham, den \_\_\_\_\_  
Jens Zangenfeind,  
1. Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 3. Änderung wurde am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_  
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

ARCHITEKTUR  
MEIER  
HANS MEIER  
ARCHITEKT  
STADTPLANER SR  
O-4-MILLER STR. 34  
83714 MESSBACH  
T 08025/890090  
F 08025/890088  
GEMEINDE HAUSHAM  
"NÄHE FEHNBACH-  
STRASSE"  
EINBEZIEHUNGS-  
KLARSTELLUNGS-  
SATZUNG  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1/3  
M=1:500  
3. Änderung  
14.07.2023

HANS MEIER  
ARCHITEKT  
STADTPLANER SR  
O-4-MILLER STR. 34  
83714 MESSBACH  
T 08025/890090  
F 08025/890088