

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051 + 2052
Fax: 08586/5772

e-mail: architekturbauer@gmx.de

Stadt



Hauzenberg

AUSSENBEREICHS – SATZUNG

MIT INTEGRIERTEM

UMWELTBERICHT „HEMERAU - WEST“

ENDAUSFERTIGUNG

GEMEINDE:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

Hauzenberg, den 15.12.2004



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hemerau-West der Stadt Hauzenberg

Begründung

Bereits im Februar 1998 wurde für den süd-östlich gelegenen Teil „Hemerau“ eine Außenbereichssatzung geschaffen.

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich „Hemerau-West“ ist Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gegeben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltschutz die Aufstellung „Außenbereichssatzung Hemerau-West“ am 16.08.2004 gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2

1.0 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Urkataster zeigt auf, daß der Bereich „Hemerau-West“ ursprünglich aus 2 kleinen Bauernhäusern bestand.

Nach dem 1. Weltkrieg wurden einige schlichte „Steinhauerhäuser“ im Ortsteil Hemerau errichtet.

Erst in den 1960er Jahren setzte eine umfangreiche neue Wohnbebauung ein. Soziologisch gesehen handelte es sich um Kinder der bisherigen Bauernhaus-Besitzer, der angesiedelten Steinhauer, aber auch Zuzüge.

Bereits im Februar 1988 wurde im Süd-Osten für den Ortsteil „Hemerau“ eine Außenbereichssatzung erlassen.

Der Bereich „Hemerau-West“ war bisher unbeplant.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Die Anlage des Straßendorfes soll nun bis zur bestehenden Gemeinde-Verbindungsstraße „Neuhäusl-Neidlingerberg“ weitergeführt werden. Außerdem sollen die Baulücken geschlossen werden.

1.3 Bestehende Grünordnung

Im Zuge der Außenbereichssatzung wurde im August und September 2004 durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen und bestehender Hecken aufgenommen.

Diese Aufnahme fand Niederschlag in den eingereichten Plänen.

Deutlich zu erkennen sind die schönen Eingrünungen in den einzelnen Privat-Grundstücken und im Straßen-Begleitgrün.

Lediglich in den geplanten neuen Baurechtsflächen sind keinerlei Grünordnungen feststellbar.

Diese Außenbereichssatzung soll lediglich Baurecht schaffen in der Verlängerung der bestehenden Ortsstraße bis zur Gemeinde-Verbindungsstraße Neuhäusl-Neidlingerberg sowie die bestehenden Baulücken schließen.

Die Straßen hierfür sind bereits vorhanden; neue Straßen brauchen nicht gebaut werden. Anschlußmöglichkeiten an die öffentliche Abwasserentsorgung sind vorhanden. Lediglich im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1067, Gemarkung Wotzdorf ist eine Verlängerung des Hauptkanales um ca. 50 m notwendig.

Trinkwasserversorgung ist bereits vorhanden.

1.4 Zielvorgabe

Ohne weitere ökologische Eingriffe – kein zusätzlicher Straßenbau, kaum zusätzlicher Kanalbau, kein Eintauchen in das Grundwasser – soll mit dieser Außenbereichssatzung der grünordnerische Ansatz noch deutlicher akzentuiert werden.

Ziel:

Diese Außenbereichssatzung gibt uns die Möglichkeit, grünordnerische Defizite des Straßendorfes auszugleichen.

Außerdem können Vernetzungen der geplanten Bäume mit den bestehenden Bäumen im Osten geschaffen werden.

2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 ermittelt wurden.

2.1 Bewertung

Im Zuge der Außenbereichssatzung werden insgesamt **4.047,88 m² Baurechtsfläche** neu geschaffen.

Dies sind im einzelnen:

Flur-Nr. 1071/6 + Flur-Nr. 1071:	1.096,75 m ²
Flur-Nr. 1079 (Teilfläche):	1.282,50 m ²
Flur-Nr. 1068 (Teilfläche):	408,00 m ²
Flur-Nr. 1067 (Teilfläche):	690,00 m ²
Flur-Nr. 1064/2 (Teilfläche):	570,63 m ²

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenflächen
= **Kategorie I.**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

Die „Außenbereichssatzung Hemerau-West“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der „Außenbereichssatzung Hemerau-West“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Bedingt durch die bestehenden Straßen und die bestehenden Erschließungen ist es möglich, die Bebauungen mit niedrigem Versiegelungsgrad zu errichten.

Der erforderliche Kompensationsaufwand soll durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen noch zusätzlich reduziert werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehende Straße reicht für die geplante mögliche Bebauung und deren Erschließung aus.
- In den Festsetzungen ist unter Ziffer 5.3a festgeschrieben, daß die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in Ziffer 5.3b der Festsetzungen festgehalten, daß bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.
- Die Größe des Hauses wird dahingehend begrenzt, daß für dieses Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten geschaffen werden können (Ziffer 3.5).

2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung, also **Kategorie I** (Intensiv genutzte Wiesenflächen). Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Insgesamt handelt es sich um **4.047,00 m² neugeschaffene Baurechtsfläche.**

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	$4.047,00 \text{ m}^2 \times 0,25$	= 1.119,70 m ²
		<hr/>
		= 1.119,70 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 1.130,00 m²

Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches - BauGB - erläßt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des Außenbereiches „Hemerau-West“ (Stadt Hauzenberg) und deren Erweiterung werden gemäß den in den beiliegenden Lageplänen, M 1:1000 und M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Diese Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35, Abs. 6 BauGB.

§ 3

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; DACHFORM; WANDHÖHE; DACHGAUPEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.

3.1 Bautyp

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,5 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

3.2 Dachgaupen

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

3.3 Geländeneigung wegen Haustyp

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fall-Linie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

3.4 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muß das best. und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

3.5 Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude dürfen **nur zwei Wohneinheiten** geschaffen werden.

§ 4

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Bei den Grundstücken mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich entweder um Grundstücke an der Ortsrandlage oder um Baulücken-Schließungen.

Ein Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung, Bäumen und Pflanzen erscheint sinnvoll.

Diese Eingrünung sollen die bestehenden Strukturen teilweise ergänzen und teilweise verstärken.

Ziel ist es, die ökologische Lücken des Straßendorfes zu schließen und insgesamt das Straßendorf noch signifikanter erscheinen zu lassen.

Die Ortsrandeingrünungen haben nach den Festsetzungen der Ziffer 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

Kompensationsmaßnahmen für die einzelnen Flur-Nummern:

Flur-Nr. 1071/6 + Flur-Nr. 1071:

Im Norden:	64,00 x 5,0 m breiter Streifen	=	320,0 m ²
Im Osten:	6,20 x 5,0 m breiter Streifen	=	31,0 m ²
Im Westen:	26,50 x 4,0 m breiter Streifen	=	106,0 m ²

Flur-Nr. 1079 (Teilfläche):

Im Süden:	58,0 x 5,0 m breiter Streifen	=	290,0 m ²
Im Osten:	12,50 x 4,0 m breiter Streifen	=	50,0 m ²

Flur-Nr. 1068 (Teilfläche):

Im Westen das restliche Dreieck:	31,00 x 10,20 x ½	=	158,10 m ²
----------------------------------	-------------------	---	-----------------------

Flur-Nr. 1067 (Teilfläche):

Im Süden:	46,20 x 5,0 m breiter Streifen	=	231,00 m ²
Im Westen das restliche Dreieck:	24,50 x 18,10 x ½	=	221,70 m ²

Flur-Nr. 1064/2 (Teilfläche):

Im Osten:	31,20 x 5,0 m breiter Streifen	=	156,00 m ²
Im Süden:	22,30 x 5,0 m breiter Streifen	=	111,50 m ²

Kompensationsfläche

= 1.675,30 m²
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 1.130,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 1.675,30 m²

**DIE KOMPENSATIONSFLÄCHE IST
GRÖßER ALS DIE GEFORDERTE
AUSGLEICHSFLÄCHE !**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 4,0 m, bzw. 5,0 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende, zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen ist je 2 m² einheimisches Gehölz zu pflanzen (entsprechend Liste 5.2b). Bei diesem Grundstück mit Grünstreifen sind mindestens sechs Bäume (entsprechend der Liste 5.2a) zu pflanzen.

5.2 Begrünung der privaten Grundstücke bei den Restflächen

Durch bestehende bauliche Anlagen ergeben sich Restflächen, die ebenfalls sehr reizvoll bepflanzt werden sollen. Es sind ebenfalls einheimische Gehölze (entsprechend Liste 5.2b) und einheimische Bäume (entsprechend der Liste 5.2a) zu pflanzen.

5.2a Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 20 bis 25 cm)

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 18 bis 20 cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Weiss-Birke	Betula pendula

Obstbäume:

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Mindestpflanzgrösse: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.

5.2b Sträucher:

In diesen Grundstücken sind **mindestens 30 heimische Sträucher** zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgrösse: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

5.3 Stellplätze und Zufahrten

- 5.3a Die Stellplätze sowie die Zufahrten zur Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- 5.3b Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muß begrünt werden.

§ 6

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Die Abflüsse der Straßenwässer sind in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen der Abflüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

ENERGIEVERSORGUNG

Der Beginn aller Baumaßnahmen - dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern - ist dem Elektro-Versorgungs-Regionalzentrum **Regen** rechtzeitig zu melden.

BODENFUNDE

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Anzeigepflicht wird gem. § 20 DSchG Teil der Baugenehmigung.

ABWASSERBESEITIGUNG

Die schadlose Ableitung der anfallenden Abwässer wird über die **bestehende** Mischwasserkanalisation gewährleistet.

Lediglich im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1067 (Teilfläche) ist eine Verlängerung des Hauptkanales um ca. 50 m erforderlich. Diese Verlängerung kann im Rahmen des Bauabschnittes XIV der öffentlichen Wasserversorgung kostengünstig und umweltfreundlich erstellt werden.

REGENWASSERNUTZUNG

Das Regenwasser soll nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Vielmehr soll eine Regenwasserzisterne gebaut werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen wird.

Außerdem sollen technische Einrichtungen in den Haushalten (z. B. Wasserstopper für Toilettenspülkästen, wassersparende Wasch- und Spülmaschinen) verwendet werden.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Anschlußmöglichkeiten an die öffentliche Wasserversorgung bestehen. Die Planungen zum weiteren Ausbau der öffentlichen Wasserversorgung in Hemerau (Bauabschnitt XIV) laufen derzeit. Die Durchführung dieses Bauabschnittes ist im Jahre 2006 vorgesehen.

BAUMFÄLLGRENZE

Innerhalb der Baumfällgrenze darf keine Bebauung stattfinden. Die in den Plänen angegebenen Abstände sind einzuhalten.

Hauzenberg, den 15.12.2004

STADT HAUZENBERG



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister