

Architekturbüro

Ludwig A. Bauer
Dipl. Ing. Architekt
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg

Tel. 08586/2051+2052
Fax 08586/5772

ORTSABRUNDUNGS- SATZUNG

MIT INTEGRIERTER
NATURSCHUTZRECHTLICHER
EINGRIFFSREGELUNG

„AUBACH“

GEMEINDE:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

Hauzenberg, den 19. Juni 2001



.....
1. Bürgermeister

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aubach der Stadt Hauzenberg

Begründung:

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Aubach ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Grundstücks- und Bauausschuß die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Satzung:

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erläßt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aubach der Stadt Hauzenberg werden gemäß den im beiliegenden Lageplan, M 1:1000 und M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; GEBÄUDEFORM; GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

3.1 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.

3.2 Bauweise UG+EG: Satteldach, Dachneigung 25-30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe max. 0,3 m. Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

3.3 Fällt das Gelände **weniger als 1,5 m** auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss zu errichten.

3.4 Bauweise EG + DG: Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Dachgauben zulässig, bei einer Dachneigung von mind. 30°, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,5 m² Vorderfläche, Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang mind. 2,0 m. Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m. Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

oder

3.5 Bauweise EG +OG: Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig. Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m. Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

3.6 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.

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

§ 4

GRÜNORDNUNG

4.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 3,00 m breiter Grünstreifen muß errichtet werden. Dieser besteht aus mindestens 2 Bäumen und 15 Sträuchern je Grundstück.

a) Bäume

In jedem Grundstück sind **mindestens 2 Hochstämme** zu pflanzen.
Davon mindestens 1 Hochstamm 1. Wuchsordnung und 1 Hochstamm 2. Wuchsordnung.

Bäume 1. Wuchsordnung:

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

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

Bäume 2. Wuchsordnung:

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

Weiss-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

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

b) Sträucher:

In jedem Grundstück sind **mindestens 15 heimische Sträucher** zu pflanzen.

*Planzqualität: 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.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weissdorn	Crataegus monogyna
Hairriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

4.2 Stellplätze und Zufahrten

4.2a Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

4.2b Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muß begrünt werden.

§ 5

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge der Ortsabrundungssatzung „Aubach“ werden insgesamt ca. 9.000 m² Flächen geschaffen, die nun Baurecht besitzen.

Es handelt sich hierbei um ca. 30 % Ackerflächen und ca. 70 % intensiv gepflegte Grünflächen = Gebiete geringer Kategorie (Kategorie I)

Quellen und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um keine Quellschutzgebiete; es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern intensiv bewirtschaftete Grünflächen und Ackerflächen.

Die Ortsabrundung „Aubach“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Bedingt durch die Grundstückszuschnitte, die bestehenden Straßen und deren Erschließung ist es nun möglich, Bebauungen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu errichten.

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

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehenden Straßen reichen auch für die geplanten möglichen Bebauungen aus
- In den Festsetzungen ist unter Ziffer 4.2a festgeschrieben, daß die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in Ziffer 4.2b der Festsetzungen festgehalten, daß bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.
- Die Größe der Häuser wird dahingehend begrenzt, daß pro Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten geschaffen werden können (Ziffer 3.7).

Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe der Kellerfundamente.

Durch die Bebauung im Bereich der Ortsabrundung werden weder Frischluftschneisen noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

5.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um Gebiete geringer Bedeutung, also Kategorie I (Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland). Außerdem handelt es sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Insgesamt handelt es sich um ca. 9.000 m² Baurechtsfläche.

Durch die Erschließungsstruktur, einhergehend mit den Eigentumsverhältnissen, ergeben sich Möglichkeiten für **neun Häuser** zuzüglich der Garagengebäude.

Analog der bisherigen Bebauung wird von einer Hausgröße von 13,00 m Länge und 10,00 m Breite zuzüglich Nebengebäude von 6,00 m Länge und 6,00 m Breite ausgegangen.

Hinzu kommen noch die Versiegelungsflächen für die Zuwege und Garagenzufahrten.

Gebäude:	13,00 m x 10,00 m x 9 Stück	=	1.170,00 m ²
Nebengebäude:	6,00 m x 6,00 m x 9 Stück	=	324,00 m ²
Zufahrt:	6,00 m x 5,00 m x 9 Stück	=	270,00 m ²
			<hr/>
		=	1.764,00 m ²
Kompensationsfaktor:	0,5		
Ausgleichsfläche:	1.764,00 m ² x 0,5	=	882,00 m ²

Aufgerundet:	900,00 m²
---------------------	-----------------------------

5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Bei den Grundstücken mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich hauptsächlich um Grundstücke an der Ortsrandlage.

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung der Ortsrandeingrünung erscheint sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Ziffer 4.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

Teilfläche Flur-Nr. 756 sowie Teilfläche Flur-Nr. 776 und Restfläche Flur-Nr. 769: 3,00 m breiter Ortsrandstreifen	=	333,00 m ²
Zwischen Straße und Ortsrand Flur-Nr. 767: 3,00 m breiter Ortsrandstreifen	=	123,00 m ²
Ortsrandstreifen bei Flur-Nr. 767 Teilfläche:	=	177,00 m ²
Ortsrandstreifen bei Flur-Nr. 735, (3,00 m Breite)	=	99,00 m ²
Ortsrandstreifen bei Flur-Nr. 731 (Vervollständigung des Ortsrandes)	=	174,00 m ²
Kompensationsfläche	=	906,00 m²

§ 6

BEKANNTMACHUNG UND HINWEISE

6.1 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

6.2 Der Beginn aller Bauarbeiten einschließlich Pflanzungen im Bereich von Stromleitungen ist der OBAG, Oberzentrum Regen, zu melden. Erforderliche Abstände von Gebäudeteilen zur 20-kV-Freileitung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

6.3 Der Abfluß des Straßenwassers ist in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen des Abflusses hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

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

Hauzenberg, den 07 03 2001

STADT HAUZENBERG



.....
Zechmann, 1. Bürgermeister