

5. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „AUBACH“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

END AUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 20.02.2014
geändert 17.06.2014
Endausfertigung: 24.06.2014

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

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

Begründung

1. Allgemein

Bereits im Jahre 2001 wurde für den Ortsteil „Aubach“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Im Juni 2002 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Oktober 2003 wurde eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Dezember 2005 wurde eine 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Februar 2010 wurde eine 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Durch Anfragen aus der gesamten Dorfbevölkerung nach einem Dorf-Gemeinschaftshaus in Aubach soll die Ortsabrundung um ein Baugrundstück erweitert werden.

Hier soll ein Vorhaben von außerordentlichem öffentlichem Interesse errichtet werden, für das trotz intensiver Suche in Aubach kein geeigneteres Grundstück gefunden werden konnte.

Viele Alternativ-Grundstücke wurden erwogen:

Überall waren unüberwindliche Hindernisse zu konstatieren.

Einmal war das Grundstück zu weit abgelegen vom Dorfmittelpunkt; zum anderen war keine Bereitschaft des Grundstückseigentümers zu ersehen, das Grundstück zu verkaufen.

Diese Lösung ist die absolute Ausnahme und dies auch nur angesichts der bisherigen langwierigen, aber letztendlich gescheiterten Alternativmöglichkeiten.

Das ganze Dorf möchte diesen Treffpunkt in Ortsnähe!

Auf diesem Grundstück soll ein Gemeinschaftshaus in Aubach errichtet werden.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 02.12.2013 die Aufstellung der 5. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Aubach gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

2.0 Festsetzung des Gemeinschaftshauses

Auf der neu errichteten Baurechtsfläche der Flur-Nr. 737 (Teilfläche) darf nur ein Gemeinschaftshaus für den gesamten Ort errichtet werden.

3.0 Erschließungen

3.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße PA 40 und der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 758
Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

3.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 250 – DN 600).
Die Kläranlage in Hauzenberg-Aubachtal hat noch Kapazitäten frei.

3.3 Erschließung Trinkwasser:

Sämtliche neuen Baugrundstücke können über die Fernwasserleitung der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ (WBW) erschlossen werden.

3.4 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung kann über die Fernwasserleitungen der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ (WBW) geleistet werden.

3.5 Oberflächenwasserbeseitigung:

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal geleitet werden. Vielmehr ist das überschüssige Oberflächenwasser vorrangig auf dem Grundstück über geeignete Anlagen zurückzuhalten und/oder zu versickern.

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben auf dem Baugrundstück
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Garagenzufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen

3.6 Erschließung Elektrische Energie:

Das neue Grundstück kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

Die bestehende Freileitung mit dem Schutzzonenbereich wurde in die Pläne aufgenommen.

4.0 Änderung des Flächennutzungsplanes

Da die Satzung im westlichen Bereich den im Flächennutzungsplan als MD dargestellten Bereich nicht nur unwesentlich überschreitet, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu schaffen.

Außerdem stimmen – bedingt durch die 4 Erweiterungen der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Aubach – die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr mit den tatsächlichen Bebauungen überein.

Auch diese Änderungen werden in die Flächennutzungsplan-Änderung mit integriert.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aubach (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 20.02.2014 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

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

§ 3

BAUTYP mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL

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

3.1 Bauformen

Die Bauformen des neu geplanten Gebäudes in der neuen Baurechtsfläche hat sich der vorhandenen Umgebung und dem vorhandenen Landschaftsbild anzupassen.

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 5,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein
- Dachform: Satteldach

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dieses Gebäude dient ausschließlich der Gemeinschaftsnutzung für das gesamte Dorf. Jegliche Nutzung gewerblicher und wohnlicher Art wird ausgeschlossen.

3.4 Außenwände / Verputz / Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

3.5 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

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

3.6 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot
Beschichtete Blechdächer

3.7 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf.
Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.

3.8 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

§ 4

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Ziffer 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 737 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche 625,38 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche	625,38 m ² x 0,25	=	156,34 m ²
			<hr/>
		=	156,34 m ²

Geforderte Ausgleichsfläche :
156,34 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Westseite:	29,20 x 3,50	=	102,20 m ²
Südseite:	30,26 x 3,50	=	105,91 m ²
			<hr/>
	Kompensationsfläche		208,11 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 156,34 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 208,11 m²

**Die Kompensationsfläche beim Grundstück ist größer
als die geforderte Ausgleichsfläche**

Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der Grundstücke mit neuem Baurecht

Auf der West- und auf der Südseite ist jeweils eine freiwachsende mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 5.1b). Außerdem sind 4 Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.1a) Bäume

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

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

5.1b) Sträucher für Strauchhecke:

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen 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.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

§ 6

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den

STADT HAUZENBERG

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehenden Straßen bleiben unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat jeder Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

2) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFAHRTEN

Bezüglich der Oberflächenentwässerung bei den einzelnen privaten Zufahrten wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Hauzenberg und den jeweiligen Grundstückseigentümern geschlossen.

Die privaten Zufahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßen gelangt.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) REGENWASSERNUTZUNG

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal geleitet werden.

Das überschüssige Oberflächenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück über geeignete Anlagen zurückzuhalten und/oder zu versickern.

Außerdem sollen Anlagen zur Regenwassernutzung errichtet werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen werden.

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

5) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“