

8. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „AUBACH“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 31. August 2021
ergänzt: 11. Mai 2022
nochmals ergänzt: 12. Oktober 2022
Endausfertigung 19. Dezember 2022

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
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

1.0 ALLGEMEIN

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

Hervorzuheben ist die 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung, da hier für die gesamte Bevölkerung von Aubach ein Baurecht für ein Dorf-Gemeinschaftshaus geschaffen wurde.

Bei dieser 8. Erweiterung handelt es sich um eine neue bebaubare Fläche im Ortseingang der Ortschaft Aubach.

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 756, Gemarkung Windpassing soll ein Wohnhaus errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich überwiegend nicht im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung; deshalb ist die Satzung nach Nord-Westen zu erweitern.

Außerdem soll der Geltungsbereich bei den Nachbargrundstücken der Flur-Nummern 756/1, 776/1 mit 776/2 erweitert werden, damit zum einen eine weitere Bebauung auf diesen Grundstücken möglich ist und zum anderen eine ordnungsgemäße Grünordnungs-Kompensation auf diesen Grundstücken entstehen kann.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 07.06.2021 die Aufstellung der 8. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Aubach gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

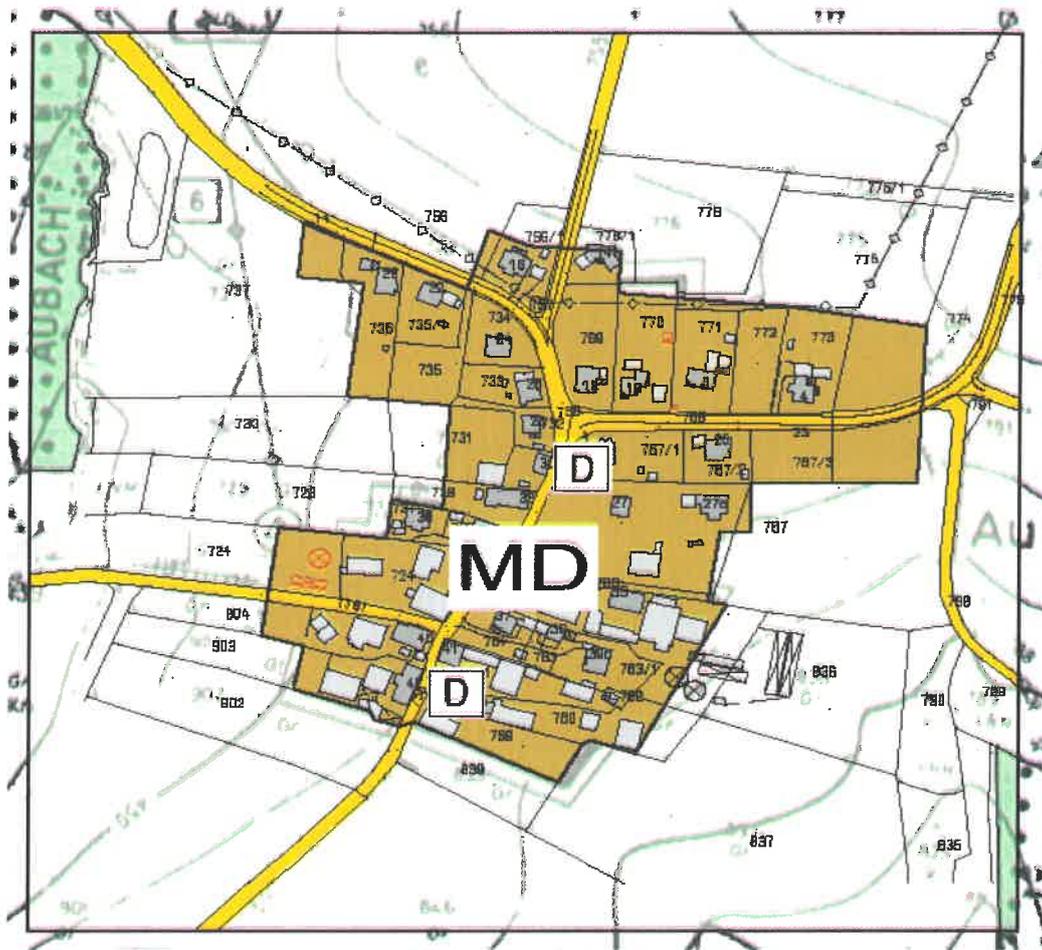
Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 09. Mai 2022 die Geltungsbereich-Erweiterung bei diesen o.g. Grundstücken beschlossen.

2.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Da die Satzung im nord-westlichen Bereich den im Flächennutzungsplan als MD dargestellten Bereich nur unwesentlich überschreitet, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

Außerdem ist die Stadt Hauzenberg gerade dabei, eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Nachfolgend ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Bereich „Aubach“.



3.0 NEUE BEBAUBARE FLÄCHE

Im Norden der Ortschaft „Aubach“ soll auf Flur-Nr. 756 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing eine Erweiterung für ein neues Wohnhaus mit Nebengebäude vorgenommen werden.

Bedingt durch die vorbeiführende Versorgungsleitung der Wasserversorgung Bayer. Wald (WBW) mit Schutzzone müssen die Gebäude außerhalb dieser Schutzzone situiert werden..

Die weitere Geltungsbereich-Erweiterung um die beiden Nachbargrundstücke wurde geschaffen, um einerseits für beide Baugrundstücke mehr Baurecht zu schaffen und zum anderen, um die bisher noch nicht realisierte Grünordnungs-Kompensation realisieren zu können.

4.0 ERSCHLIESSUNGEN

4.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt über die gemeindliche Ortsstraße Flur-Nr. 758 Gemarkung Windpassing (betrifft Flur-Nr. 756 Teilfläche).

Für die beiden anderen Grundstücke (Flur-Nr. 756/1 sowie 776/1 mit 776/2) kann die kleine Straße der Flur-Nr. 755 Gemarkung Windpassing verwendet werden.

Es müssen keine neuen Straßen errichtet werden.

4.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Mischwasserkanal DN 250 – DN 600).

Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindmühle ist generalsaniert.

4.3 Oberflächen-/Regenwasserbeseitigung:

Vorrangig sind die Oberflächen-/Regenwässer auf den neuen Baurechtsflächen zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu 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.
- Auf den neuen Baurechtsflächen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss jeweils mindestens 6 Kubikmeter betragen. Die Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal wird auf max. 2,5 l/sec festgesetzt.

- Das überschüssige Oberflächen-/Regenwasser soll vorrangig auf dem Baugrundstück versickert oder ordnungsgemäß getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden.

Soweit dies technisch und rechtlich nicht möglich ist, kann das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Regenwasserzisternen können zwar im Jahresmittel die abzuleitende Niederschlagsmenge verringern, sind jedoch zur gezielten Reduzierung des Spitzenabflusses nicht ausreichend. Dazu ist gesondertes Speichervolumen vorzuhalten, welches nach jedem Regenereignis selbständig entleert wird, damit es beim nächsten Regen wieder zur Verfügung steht.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

4.4 Erschließung Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz der städtischen Wasserversorgung aus den Fernwasserleitungen der Wasserversorgung. Dieses wird von der WBW gespeist.

4.5 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz der städtischen Wasserversorgung aus den Fernwasserleitungen der Wasserversorgung. Dieses wird von der WBW gespeist.

4.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

4.7 Müllabfuhr

Die Mülltonnen sind an der Dorfstraße (Flur-Nr. 758) bereit zu stellen.

5.0 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Nach LEP 2020 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der 8. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Aubach“ wird Baurecht in geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Aubach wird sich durch den Erlass dieser 8. Erweiterung nur unwesentlich verändern.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

Der Erweiterungsbereich befindet sich nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan.

6.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Satzung in § 6 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 756 (Teilfläche):

| | | | |
|---------------------------|------------------------------|---|-----------------------|
| Bebaubarer Bereich | 705,00 m² | | |
| Kompensationsfaktor: | 0,25 | | |
| Ausgleichsfläche | 705,00 m ² x 0,25 | = | 176,25 m ² |
| | | | <hr/> |
| | Geforderte Ausgleichsfläche | = | 176,25 m ² |

Nachweis der Kompensationsfläche

| | | | |
|------------|-------------------------|---|-----------------------|
| im Westen: | 4,50 m breiter Streifen | = | 72,72 m ² |
| im Norden: | 4,50 m breiter Streifen | = | 140,41 m ² |
| | | | <hr/> |
| | Kompensationsfläche | = | 213,13 m ² |

geforderte Ausgleichsfläche: 176,25 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 213,13 m²

Grundstück Flur-Nr. 756/1:

| | | | |
|---------------------------|--------------------------------|---|-----------------------|
| Bebaubarer Bereich | 1.440,64 m² | | |
| Kompensationsfaktor: | 0,25 | | |
| Ausgleichsfläche | 1.440,64 m ² x 0,25 | = | 360,16 m ² |
| | | | <hr/> |
| | Geforderte Ausgleichsfläche | = | 360,16 m ² |

Nachweis der Kompensationsfläche

| | | | |
|------------|--|---|-----------------------|
| im Norden: | 3,0 m breiter Streifen | = | 78,20 m ² |
| | <i>innerhalb des Geltungsbereiches</i> | | |
| im Norden: | Streuobstwiese | = | 284,30 m ² |
| | <i>außerhalb des Geltungsbereiches (wird durch Grunddienstbarkeit abgesichert)</i> | | |
| | | | <hr/> |
| | Kompensationsfläche | = | 362,50 m ² |

geforderte Ausgleichsfläche: 360,16 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 362,50 m²

Grundstück Flur-Nr. 776/1 + 776/2:

| | | | |
|---------------------------|--------------------------------|---|-----------------------|
| Bebaubarer Bereich | 1.816,64 m² | | |
| Kompensationsfaktor: | 0,25 | | |
| Ausgleichsfläche | 1.816,64 m ² x 0,25 | = | 454,16 m ² |
| | | | <hr/> |
| | Geforderte Ausgleichsfläche | = | 454,16 m ² |

Nachweis der Kompensationsfläche

| | | | |
|--------------------------|--|---|-----------------------|
| im Norden und Nord-Osten | 3,0 m breiter Streifen | = | 165,73 m ² |
| | <i>innerhalb des Geltungsbereiches</i> | | |
| im Norden: | Streuobstwiese | = | 290,00 m ² |
| | <i>außerhalb des Geltungsbereiches (wird durch Grunddienstbarkeit abgesichert)</i> | | |
| | | | <hr/> |
| | Kompensationsfläche | = | 455,73 m ² |

geforderte Ausgleichsfläche: 454,16 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 455,73 m²

**Die Kompensationsflächen bei den Grundstücken
sind jeweils größer als die
geforderten Ausgleichsflächen**

7.0 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ (§ 1a Abs. 2 BauGB)

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Stadtrat von Hauzenberg eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine geringe Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
 - Im Nord-Westen lediglich eine Erweiterung der Fläche um 1.041,00 m², da Teilflächen bereits in der rechtskräftigen OAS enthalten sind
 - Auch bei den Nachbargrundstücken wird der Geltungsbereich erweitert, damit jeweils weitere Baurechtsflächen entstehen und auch die vorgeschriebene Grün-Kompensation realisiert werden kann

- Eingrünung der Baurechtsfläche bei der eigentlichen Erweiterung sowie bei den Nachbargrundstücken hin zu den weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen
 - Schaffen von Streuobstwiesen für die zusätzliche Kompensation der Flur-Nr. 756/1 bzw. 776/1 mit 776/2
- b) Eine Innenverdichtung in Aubach ist nicht möglich, da viele größere Grundstücke mit freien Flächen aus betriebswirtschaftlichen Gründen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden müssen.
- c) Daneben sind noch freie Grundstücke innerhalb des OAS-Geltungsbereiches, die nicht verfügbar sind.
- d) Baulückenkataster:
Laut städtischem Baulückenkataster sind insgesamt 7 nicht bebaute und bebaubare Flächen im Ortsgebiet vorhanden, wobei die süd-westlichste Teilfläche aufgrund ihrer minimalen Größe kaum sinnvoll eigenständig mit einem Wohnhaus bebaubar ist.
Das Grundstück der Flur-Nr. 767 der Ortsmitte stellt zwar eine potentielle bebaubare Fläche dar, steht aber durch die bereits vorhandenen Wohngebäude nicht zur Verfügung.
Die verbleibenden 3 Bauflächen stellen Gärten dar, die vom Eigentümer ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.
Effektiv kann also nur von 3 selbständigen Bauflächen gesprochen werden, die sich aber im Privatbesitz befinden und im Baulückenkataster als nicht verfügbar dokumentiert sind.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 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 12.10.2022 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

GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL, BAUMFALLGRENZE, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN

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

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante oder auf das Urgelände:
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
- Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
oder
 - Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss)

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 7,30 m

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

- Dachform beim Hauptgebäude: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach
- Dachform bei Nebengebäuden (Garagen):
Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude anzupassen.
Aus ökologischen Gründen kann aber auch ein begrüntes Flachdach für Garagen und Nebengebäude errichtet werden.
- Der First beim Satteldach / Krüppelwalmdach / Walmdach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein

3.3 Lage der Gebäude

Bedingt durch die vorbeiführende WBW-Leitung mit beidseitiger Schutzzone muss das Hauptgebäude (Wohnhaus) möglichst nah an die Bebauung des Nachbargrundstückes der Flur-Nr. 756/1 erfolgen. Die Lage der Gebäude ist mit der WBW abzustimmen.

Nebengebäude (Garagen) jedoch müssen nahe an den bestehenden Straßen gebaut werden, um lange Zufahrten mit hoher Versiegelung zu vermeiden.

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, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer
Begrünte Flachdächer für Garagen und Nebengebäude

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.

3.9 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen jeweils max. 1,65 m betragen.

§ 4

DEZENTRALE REGENWASSERZISTERNE MIT REGENRÜCKHALTUNG

Auf den neuen Baurechtsflächen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden kann.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss jeweils mindestens 6 Kubikmeter betragen.

Die Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal wird auf max. 2,5 l/sec festgesetzt.

§ 5

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

5.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich

Auf den bezeichneten Randbereichen des Grundstückes mit neuem Baurecht ist eine freiwachsende, mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölze zu pflanzen (entsprechende Liste 5.4b). Außerdem ist bei der neuen Baurechtsfläche der Flur-Nr. 756 (Teilfläche) ein neuer Baum zu pflanzen (entsprechende Liste 5.4a).

Die bisherigen Grundstücke der Flur-Nummern 756/1, 776/1 mit 776/2 sind entgegen der Satzung noch nicht bepflanzt.

Deshalb sind auch bei diesen Grundstücken in den Randbereichen freiwachsende, mehrreihige Strauchhecken zu errichten.

5.3 Streuobstwiesen

Als zusätzliche Kompensation für die Grundstücke der Flur-Nr. 756/1 einerseits bzw. 776/1 mit 776/2 andererseits sind noch Streuobstwiesen anzulegen.

Streuobstwiesen waren früher weitverbreitete Grüngürtel um die Ortschaften.

Sie lieferten neben Obst auch Weide und Futter fast vor der Haustüre und sie schützten vor Wind und Trockenheit im Sommer.

Heute ist dies ein vom Aussterben bedrohtes Ökosystem der Kulturlandschaft aus der unmittelbaren Lebensnähe des Menschen.

Die robusten und widerstandsfähigen alten Obstbaumarten brauchten keine Schädlingsbekämpfung. Ihr vielseitiges Tierleben mit über 1.000 Arten regulierte sich von selbst und wurde deshalb zum klassischen Beispiel der biologischen Schädlingsbekämpfung.

5.4 Artenauswahl

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.

5.4a) Neue Bäume sowie Bäume bei der Streuobstwiese

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

5.4b) 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 sanguine |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |

5.5 Pflege

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

a) Feldgehölze und Bäume

Maßnahmen:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bei ausgewachsenen Strauchgruppen sind alle fünf bis acht Jahre 20-40% der Bäume und Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

b) Streuobstwiesen

Maßnahmen:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Obstbäumen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Bäumen
- Bei ausgewachsenen Gruppen sind alle 5-8 Jahre 20-40% der Bäume abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

5.5 Sicherung der Ausgleichsflächen

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Eine notarielle Eintragung ist notwendig.

Dies betrifft jeweils die beiden Streuobstwiesen, die außerhalb des Geltungsbereiches sich befinden.

5.6 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich und auf den Ausgleichsflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

§ 6

PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

§ 7

LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen – auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten – nicht auszuschließen und muss vom jeweiligen Bauwerber/Grundstückseigentümer hingenommen werden.

§ 8

DENKMALSCHUTZ

8.1 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Im Ortsbereich Aubach befindet sich nach Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Baudenkmal:

D-2-75-126-11, mit Dachreiter, bezeichnet 1843; mit Ausstattung; am südlichen Ortsrand, In Aubach

Dieses Denkmal hat besondere Schutzbestimmungen nach Art. 4-6 DSchG.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und **in ihrem Nähebereich** gelten die Bestimmungen der Art. 4-5 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Dieses Baudenkmal ist auch im Lageplan kenntlich gemacht.

Die Entfernung dieses Baudenkmales von der OAS-Erweiterung beträgt ca. 210,0 m Luftlinie

8.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 Fund 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.“

§ 9

OBJEKTBEZOGENE MASSNAHME WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten hat die bauliche Nutzung so zu erfolgen, dass Gebäude durch angepasste Bauweise auch bei Stark-Niederschlägen möglichst keinen Schaden nehmen.

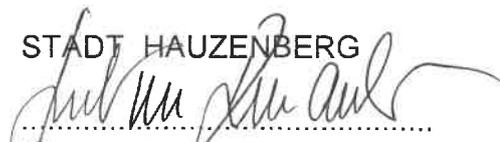
§ 10

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den 05. JULI 2024

STADT HAUZENBERG



.....
Gudrun Donaubauber
1. Bürgermeisterin

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert.
Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

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

2) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

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

3) DEUTSCHE TELEKOM

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der Deutschen Telekom bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekom-Anlagen zu machen.

4) BAYERNWERK

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden bayernwerk-Kabel geachtet werden.

5) WBW – LEITUNG

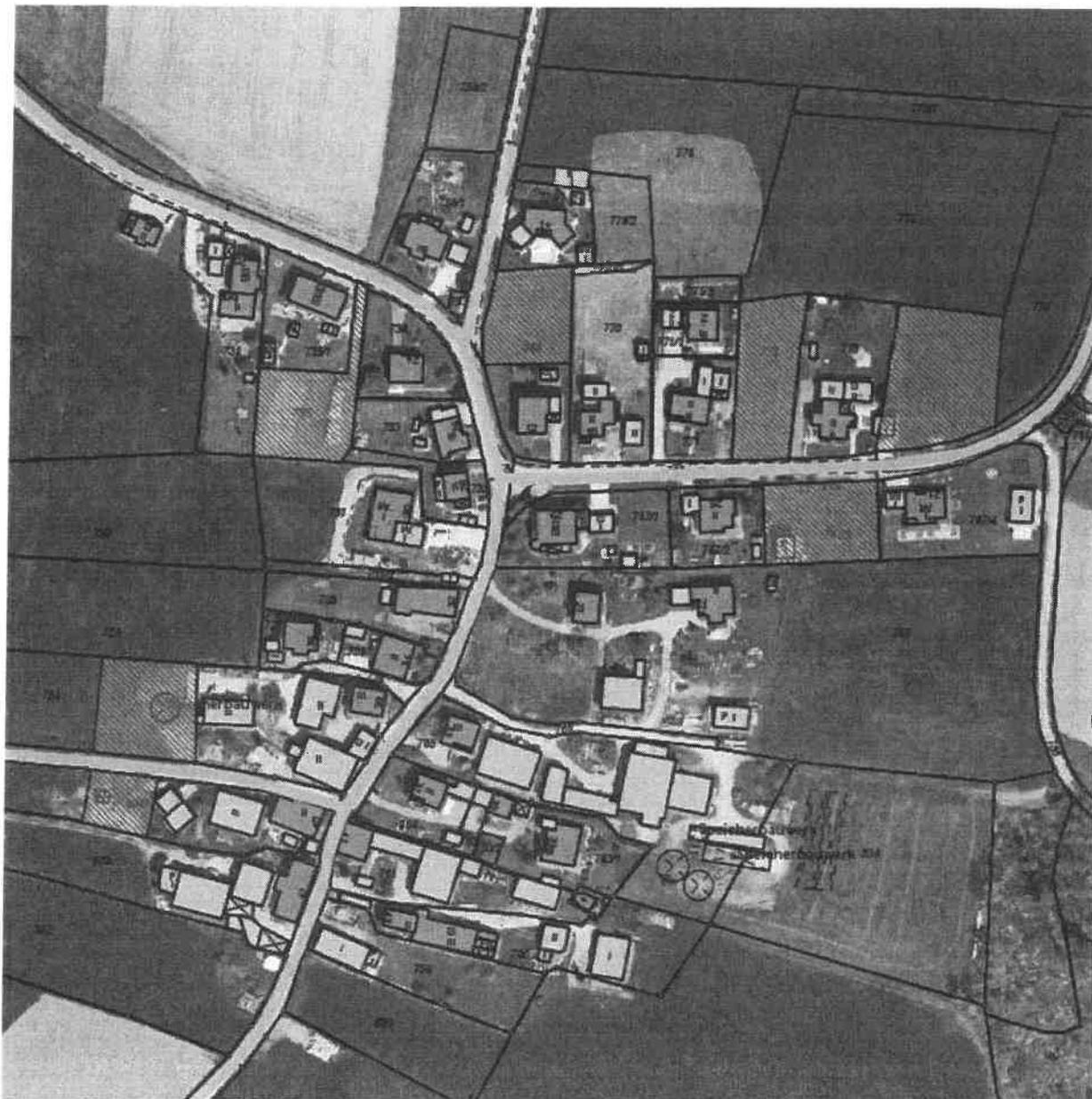
Im beabsichtigten Bereich der Bebauung verläuft eine Versorgungsleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW).

Mit der WBW wurde die Bauabsicht im Vorfeld abgestimmt.

Grundsätzlich stehen Belange der WBW nicht entgegen, wenn zu Leitungstrasse mit Schutzbereich ausreichend Abstand eingehalten wird.

ANHANG

AKTUELLER LAGEPLAN



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 07. Juni 2021 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für die Ortsabrundungssatzung Aubach mit Erweiterung Nr. 8 beschlossen.
- In der Zeit vom 10.11.2021 bis 09.12.2021 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 26.10.2021 bis 30.11.2021 fand die Beteiligung der Fachbestellen statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- In der Zeit vom 10.11.2022 bis 28.11.2022 fand die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 24.10.2022 bis 28.11.2022 fand die erneute, verkürzte Beteiligung der Fachbestellen statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 13. Dezember 2022 fand der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Naturschutz/Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Durch diese Ortsabrundungssatzung wird am Ortseingang von „Aubach“ eine neue bebaubare Fläche auf Flur-Nr. 756 (Teilfläche) Gemarkung Windpassing geschaffen.

Außerdem soll der Geltungsbereich bei den Nachbargrundstücken der Flur-Nummern 756/1, 776/1 mit 776/2 erweitert werden, damit zum einen eine weitere Bebauung auf diesen Grundstücken möglich ist und zum anderen eine ordnungsgemäße Grünordnungs-Kompensation auf diesen Grundstücken entstehen kann.

b) Naturschutz / Umweltauswirkungen:

Es handelt sich um Kompensationsflächen, die teilweise im Geltungsbereich der OAS-Erweiterung stattfinden und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches gemacht werden sollen.

Dieser letztgenannte Bereich soll als Streuobstwiese errichtet werden und muss durch Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

Stadt Hauzenberg 05. JULI 2024



Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner





- BEST. GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- NEUE GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (KOMPENSATION)
- BEST. BÄUME UND STRÄUCHER
- NEUE BÄUME
- NEUE STREUBSTWEISE
- NEUE ORTSRANDEINGRÜNUNG
- NEUE BAURECHTSFLÄCHE
- ZUFAHRT
- GEBÄUDE-DENKMAL
- MÜLLSAMMELPLATZ

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss 07.06.2021
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 10.11.2021 bis 09.12.2021 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 26.10.2021 bis 30.11.2021 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. Erneute Auslegung "Bürgerbeteiligung (mit verkürzter Frist)" vom 10.11.2022 bis 28.11.2022 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
5. Erneute Auslegung "Fachstellenbeteiligung" (mit verkürzter Frist) vom 24.10.2022 bis 28.11.2022 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

6. Satzungsbeschluss nach §10 BauGB 13.12.2022

Stadt Hauzenberg, den 22. DEZ. 2022
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt 22. DEZ. 2022

Stadt Hauzenberg, den
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabrundungssetzung wurde am 02. JULI 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssetzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hauzenberg, den 05. JULI 2024
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

Julian Schmal



(Siegel)

8. ERWEITERUNG ORTSABRUNDUNG "AUBACH"

STADT
HAUZENBERG
LANDKREIS
PASSAU



ENDAUSSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
Hauzenberg, den 05. JULI 2024

Julian Schmal
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den 19.12.2022

Ludwig A. Bauer
Ludwig A. Bauer, Architekt
BYAK
10119
10119

| | | |
|------------------|------|------------|
| PLANERSTELLUNG | 5.A. | 31.08.2021 |
| 1. ÄNDERUNG | 5.A. | 11.05.2022 |
| 2. ÄNDERUNG | 5.A. | 12.10.2022 |
| ENDAUSSFERTIGUNG | 5.A. | 19.12.2022 |

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG