

# HINTERTIessen

SICHERHEITSBEREICH  
Erweiterung

SICHERHEITSBEREICH

STEINBRUCH

Thiessen

Tiessenhäusl

Berbing

## LAGEPLAN M=1:5000

ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
HINTERTIessen VOM  
25. SEPTEMBER 1997

Stadt Hauzenberg  
Schulstraße 2 - 4  
94051 Hauzenberg

  
Dr. Ing. Stumvoll  
Bauamtsleiter

Architekturbüro

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

Tel. 08586/2051+2052  
Fax 08586/5772

---

**ERWEITERUNG  
ORTSABBRUNDUNGS-  
SATZUNG  
MIT INTEGRIERTER  
NATURSCHUTZRECHTLICHER  
EINGRIFFSREGELUNG**

**„HINTERTIESSEN“**

GEMEINDE:

HAUZENBERG

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

---

Hauzenberg, den ....1.9. Okt. 200f

.....  
1. Bürgermeister

# **SATZUNG**

## **über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hintertiessen der Stadt Hauzenberg**

### **Begründung:**

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Hintertiessen ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Grundstücks- und Bauausschuß die Aufstellung einer Erweiterung 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 Hintertiessen 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 m<sup>2</sup> 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

### NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

#### 4.1 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es handelt sich um eine Erweiterung Ortsabrundungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan.

#### **Vorhabenstyp:**

Bei der neuzuschaffenden Baurechtsfläche handelt es sich um einen Bereich, der einem Allgemeinem Wohngebiet nach § 4, Abs. 2 BauNVO entspricht.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Die neu versiegelte Fläche beträgt weniger als 40 % des Plangebietes.

Gesamtfläche des neu zu schaffenden Baurechtes: 1.240,35 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche der Neuversiegelung: 181,00 m<sup>2</sup>

Versiegelungsgrad = versiegelte Fläche / Gesamtfläche

$$181,00 \text{ m}^2 / 1.240,35 \text{ m}^2 = 0,146$$

$$0,146 < 0,40$$

Der Versiegelungsgrad ist also unter 40 %.

**Da alle Voraussetzungen gegeben sind, kann die vereinfachte Vorgehensweise für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt werden.**

#### **4.2 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Im Zuge der Erweiterung Ortsabrundungssatzung Hintertiessen wird insgesamt 1.240,35 m<sup>2</sup> Fläche geschaffen, die nun Baurecht besitzt.

Diese Baurechtsfläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich hierbei um intensiv gepflegte Grünfläche = Gebiet geringer Kategorie (Kategorie I).

Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen.

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

Die Erweiterung Ortsabrundung Hintertiessen beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Erweiterung Ortsabrundung wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Die Erweiterung Ortsabrundung nimmt lediglich Baulücken innerhalb der gewachsenen Ortschaft „Hintertiessen“ für die zukünftigen Baurechtsflächen auf.

### 4.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

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

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehenden Straßen (Hauptstraße und bestehende Nebenstraßen) reichen auch für die geplanten möglichen Bebauungen aus.
- In den Festsetzungen ist unter Ziffer 5.2a festgeschrieben, daß die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in Ziffer 5.2b 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).

### 4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um Gebiete geringer Bedeutung, also Kategorie I (Intensiv genutztes Grünland). Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Insgesamt handelt es sich um ca. **1.240,35 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche**.

Durch die Erschließungsstruktur, einhergehend mit den Eigentumsverhältnissen, ergeben sich Möglichkeiten für **ein Haus** zuzüglich dem Garagengebäude.

Analog der umgebenden 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 kommt noch die Versiegelungsfläche für die Zuwege und der Garagenzufahrt.

Gebäude:	13,00 m x 10,00 m x 1 Stück	=	130,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	6,00 m x 6,00 m x 1 Stück	=	36,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt:	3,00 m x 5,00 m x 1 Stück	=	15,00 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			<b>181,00 m<sup>2</sup></b>

Kompensationsfaktor: 0,5  
Ausgleichsfläche: 181,00 m<sup>2</sup> x 0,5 = 90,50 m<sup>2</sup>

**aufgerundete Ausgleichsfläche: 91,00 m<sup>2</sup>**

#### **4.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Grundstück mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich entweder um Baulückenschließung oder um ein Grundstück an der Ortsrandlage.

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

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

#### **Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:**

**A) An der Ostseite des Dorfes „Hintertiessen“ soll die vorhandene Ortsrandeingrünung fortgesetzt werden.**

Flur-Nr. 840/Teilfläche  
3,10 m breiter Ortsrandstreifen

3,00m x 30,50m = 91,50 m<sup>2</sup>

**Kompensationsfläche = 91,50 m<sup>2</sup>**  
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 91,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 91,50 m<sup>2</sup>

**Kompensationsfläche größer als geforderte Ausgleichsfläche.**

## § 5

### GRÜNORDNUNG

#### **5.1 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**

Im 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  
Weissdorn  
Hartriegel  
Haselnuss  
Gem. Heckenkirsche  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder

Berberis vulgaris  
Crataegus monogyna  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Sambucus nigra

### **5.2 Alleebäume**

Die Bäume sind entlang der Straße zwischen Flur-Nr. 1503 und Flur-Nr. 1506 als zwingend Notwendige zu pflanzen.

Artenauswahl: Siehe Liste unter 5.1a

### **5.3 Streuobstwiese**

Die Verbindung der vorhandenen Streuobstwiesen erfolgt durch zusätzliche Pflanzung von Obstbäumen auf Flur-Nr. 1486/2.

Artenauswahl: Es sind regionale Sorten zu verwenden.

### **5.4 Stellplätze und Zufahrten**

5.4a Stellplätze sowie 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.

5.4b Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muß begrünt werden.

## § 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 Die Abflüsse der Straßenwässer sind in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen der Abflüsse hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

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

Hauzenberg, den 30.08.2001

STADT HAUZENBERG

.....  
Zechmann, 1. Bürgermeister