

# **SATZUNG**

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

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

### **§ 1**

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

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3**

1. Als Art der baulichen Nutzung wird der Geltungsbereich der Satzung als „MD“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
2. 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. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.
4. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss zu errichten.
5. 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.
6. 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 Rohfußböden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
7. 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 sollte 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
  8. Pro Wohngebäude dürfen nur drei Wohneinheiten geschaffen werden.
  9. Die Festsetzungen in Absatz 2 bis 7 gelten nur für die im Lageplan Maßstab 1:5000 schraffiert dargestellten Neubauf Flächen.

#### § 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweise:

1. Der Beginn aller Bauarbeiten einschließlich Pflanzungen im Bereich von Stromleitungen ist der OBAG, Regionalzentrum Hauzenberg, zu melden. Erforderliche Abstände von Gebäudeteilen zur 20-kV-Freileitung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.
2. Der Abfluss des Straßenwassers ist in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen des Abflusses hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.
3. Die Eigentümer der bebauten Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.
4. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1857, 1858, 1858/1, 1859, 1860, 1862 und 1863, je Gmkg. Windpassing, sind spätjungsteinzeitliche Bodenfunde möglich. In diesem Bereich muß vor einer Bebauung dem Kreisarchäologen Passau die Möglichkeit zur vorgezogenen Bodenuntersuchung gegeben werden (siehe Art. 7 und 8 Denkmalschutzgesetz).

#### Begründung:

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

Von der Aussetzungsregelung nach § 246 Abs. 6 BauGB wird Gebrauch gemacht, da die Ortsabrundungssatzung im wesentlichen nur den Baube-

stand mit geringen Erweiterungsflächen umfasst. Bei diesen Erweiterungsflächen handelt es sich ausschließlich um reine Hofflächen sowie Wiesengrundstücke die keinerlei Bepflanzung durch Bäume aufweisen.

Bei einer Bebauung dieser Grundstücke wird der verbleibende Garten mit Sträuchern und Obstbäumen bepflanzt und dadurch gegenüber der reinen Nutzwiese ökologisch aufgewertet.

Hauzenberg, den 1. Juni 2000

2000

STADT HAUZENBERG



Zechmann, 1. Bürgermeister

#### Verfahrensvermerk:

Die Ortsabrundungssatzung Innerhartsberg wurde von der Stadt Hauzenberg gem. § 34 Abs. 4 BauGB am 1. Juni 2000 beschlossen.

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom ....., Az: ....., die Ortsabrundungssatzung genehmigt.

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Das ist am ..... Die Ortsabrundungssatzung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 1. Juni 2000 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird aufmerksam gemacht.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen