

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051+2052
Fax: 08586/5772

e-mail: architekturbauer@gmx.de

Stadt



Hauzenberg

2. Erweiterung

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG MIT INTEGRIERTER NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

„ Innerhartsberg “

ENDAU SFERTIGUNG

STADT:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

Hauzenberg, den 20. SEP. 2006



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Innerhartsberg der Stadt Hauzenberg

Begründung:

Bereits im Jahre 2000 wurde für den Ortsteil „Innerhartsberg“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Diese wurde am 15. Juni 2000 als Satzung beschlossen.

Im Jahre 2000 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Diese wurde am 20.11.2000 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hauzenberg ist die 1. Änderungssatzung rechtskräftig geworden.

Durch weitere 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 Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung „2. Erweiterung Innerhartsberg“ am 17.07.2006 gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB beschlossen.

Bestandsaufnahme Grünordnung

Im Zuge der 2. Erweiterung „Ortsabrundungssatzung Innerhartsberg“ wurde im Juli 2006 erstmals durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen, bestehenden Streuobstwiesen und bestehender Hecken aufgenommen.

Leider muss gesagt werden, dass diese Arbeit weder bei der Aufstellung der eigentlichen Ortsabrundungssatzung noch bei der 1. Erweiterung gemacht wurde.

Grundsätzlich ist folgendes bemerkenswert:

Bei den älteren Häusern und vor allen Dingen bei den Bauernhäusern – ob noch in Betrieb oder ob bereits aufgelassen – sind Grundstücke mit Bäumen, Büschen und Grundstückseingrünungen eine Selbstverständlichkeit.

Hingegen ist bei den meisten Neubaugrundstücken absolute Leere bezüglich Bäume und Sträucher; oder deren Platzierung wirkt sehr unnatürlich.

Die vorgegebenen grünordnerischen Bereiche sollen bei der 2. Erweiterung festgesetzt werden.

Die grünordnerischen Ziele dieser „Ortsabrundungs-Erweiterung Nr. 2“ basieren auf historischen Entwicklungen und den Rechtsvorschriften.

Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft

Im Zuge der 2. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 1768 (Teilfläche) sowie Flur-Nr. 1784/2 (Teilfläche), 1784/3 (Teilfläche) sowie 1784/4 (Teilfläche) **1.920,04 m² Baurechtsfläche** geschaffen.

Neue Straßen sind nicht erforderlich, da die Erschließung von der best. Hauptstraße erfolgen kann.

Diese neuen Baurechts- und Straßenflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche = **Kategorie I**.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

Die „2. Erweiterung Ortsabrundung Innerhartsberg“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der „2. Erweiterung Ortsabrundung Innerhartsberg“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Bedingt durch die bestehende Hauptstraße und deren Erschließung ist es möglich, die Bebauung mit niedrigem Versiegelungsgrad zu errichten.

Eine Versiegelung geschieht also nur durch die eigentlichen Bauwerke und die Zufahrt innerhalb der Baugrundstücke.

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

- Keine neue Straße; die vorhandene Hauptstraße reicht für die Erschließungen.
- In den Festsetzungen ist unter Ziffer 5.2a festgeschrieben, daß die Zufahrt zu Garage und Stellplatz wasserdurchlässig zu gestalten ist.
- Ebenso wird in Ziffer 5.2b der Festsetzungen festgehalten, daß bei längerer Garagenzufahrt nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.
- Die Größe der Häuser wird dahingehend begrenzt, daß für diese Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten geschaffen werden können (Ziffer 3.7).

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

a) Bei den oben genannten Flur-Nummern handelt es sich um insgesamt **1.920,04 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	$1.920,04 \text{ m}^2 \times 0,25$	= 480,01 m ²
		<hr/>
		= 480,01 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 500,00 m²

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 Innerhartsberg (Stadt Hauzenberg) und deren Erweiterung 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.

Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

In Dorfgebieten sind landwirtschaftliche Betriebe üblich; auf diese sind vorrangig Rücksicht zu nehmen.

§ 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 die Fall-Linie am Gebäude, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.

3.2 **Bauweise UG+EG:** Satteldach, Dachneigung 25-30°, Dachgaupen 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 1,2 : 1 nicht unterschreiten.

3.3 Fällt das Gelände **weniger als 1,5 m** auf die Fall-Linie am Gebäude, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und 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

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Bei den Grundstücken mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich um Grundstücke an der Ortsrandlage im Osten von Innerhartsberg.

Ein Ausgleich auf den Baugrundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Bäumen erscheint sinnvoll.

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

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

**A) Kompensationsmaßnahmen für die Grundstücke der Flur-Nr. 1768 (Teilfläche),
Flur-Nr. 1784/2 (Teilfläche), 1784/3 (Teilfläche) sowie 1784/4 (Teilfläche)**

Ostseite: 81,50 lfm x 5,0 m breiter Streifen = 407,50 m²

Südseite: 25,00 lfm x 5,0 m breiter Streifen = 125,00 m²

Kompensationsfläche = **532,50 m²**
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 500,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 532,50 m²

**DIE KOMPENSATIONSFLÄCHE IST GRÖßER ALS DIE
GEFORDERTE AUSGLEICHSFLÄCHE**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 5,0 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Grünstreifen ist je 2 m² einheimisches Gehölz zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Bei diesem Grundstück mit Grünstreifen sind mindestens sechs Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

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

Bäume 2. Wuchsordnung:

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

Weiss-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Obstbäume:

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

5.1b) Sträucher:

In diesem Grundstück sind **mindestens 20 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
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

5.2 Stellplätze und Zufahrten

5.2a Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplatz 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.

5.2b Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muß begrünt werden.

§ 6

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

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

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

2) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehende Abwasserleitung bleibt unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluß unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluß einzubauen.

3) DULDUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG

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

4) STÄDTISCHE ERSCHLIESSUNG

Die städtische Erschließung besteht aus den 3 Bereichen:

- Erschließungsstraße
- Abwasser
- Trinkwasser

Zu diesen 3 Bereichen ist folgendes zu sagen:

- Erschließungsstraße:
Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden. Es handelt sich um eine befestigte Straße, welche im Zuge der Dorferneuerung neu gestaltet wurde.
Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

- Abwasser
In der bestehenden Erschließungsstraße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 250. Dieser Kanal beginnt in Höhe der geplanten Baugrundstücke und liegt in einer Tiefe – gemessen von der Erschließungsstraße – von 3,24 m.

○ Trinkwasser

Der gesamte Ort „Innerhartsberg“ ist mit städtischem Trinkwasser versorgt. Zu den Grundstücken mit den geplanten neuen Baurechtsflächen sind bereits Hausanschlüsse für Trinkwasser verlegt

5) REGENWASSERNUTZUNG / REGENWASSERÜBERLAUF

Das Regenwasser soll nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden. Vielmehr soll eine Regenwasserzisterne gebaut werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen wird.

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

Die siedlungswasserwirtschaftlichen Voraussetzungen sind gewährleistet. Nachdem die bestehende Mischwasserkanalisation bereits ausgelastet ist, ist der Überlauf aus Regenwasserzisternen über Regenwassermulden bzw. -gräben oder Böschungen breitflächig zu versickern.

6) ENERGIEVERSORGUNG

Der Elektro-Versorger e.on hat bereits Niederspannungsleitungen in die bestehende Straße gelegt. Es handelt sich hierbei um Leitungen NAY2Y 4x150.

Der Beginn aller Baumaßnahmen – dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern – ist dem Elektro-Versorgungs-Regionalzentrum **Regen** rechtzeitig zu melden.

7) BODENFUNDE

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Anzeigepflicht wird gem. § 20 DSchG Teil der Baugenehmigung.

Hauzenberg, den 21.07.2006

Geändert: 19.09.2006

STADT HAUZENBERG



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister