

Architekturbüro

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

Tel. 08586/2051+2052  
Fax 08586/5772

---

**TEIL-**  
**ORTSABRUNDUNGS-**  
**SATZUNG**  
„SÜDLICHER BEREICH“  
MIT INTEGRIERTER  
**NATURSCHUTZRECHTLICHER**  
**EINGRIFFSREGELUNG**

**„KALTRUM“**

GEMEINDE:

HAUZENBERG

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

**Endausfertigung**

---

Hauzenberg, den 18. April 2002



.....  
1. Bürgermeister

# **SATZUNG**

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

### **Begründung:**

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Kaltrum ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Grundstücks- und Bauausschuß die Aufstellung einer Teil – Ortsabrundungssatzung „südlicher Bereich“ 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 Kaltrum 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 Teil – Ortsabrundungssatzung „südlicher Bereich“ mit integriertem Grünordnungsplan.

#### **Vorhabenstyp:**

Bei den neuzuschaffenden Baurechtsflächen handelt es sich um Bereiche, die einem Dorfgebiet nach § 5, Abs. 2 BauNVO entsprechen.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

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

Gesamtfläche des neu zu schaffenden Baurechtes: 2.619,50 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche der Neuversiegelung: 784,00 m<sup>2</sup>

Versiegelungsgrad = versiegelte Fläche / Gesamtfläche

$$784,00 \text{ m}^2 / 2.619,50 \text{ m}^2 = 0,299$$

$$0,299 < 0,40$$

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 Teil - Ortsabrundungssatzung Kaltrum „südlicher Bereich“ werden insgesamt 2.619,50 m<sup>2</sup> Flächen geschaffen, die nun Baurecht besitzen.

Diese Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich hierbei um intensiv gepflegte Grünflächen = Gebiete 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 Teil - Ortsabrundung Kaltrum „südlicher Bereich“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Teil – Ortsabrundung „südlicher Bereich“ wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Die Teil – Ortsabrundung „südlicher Bereich“ nimmt lediglich Baulücken innerhalb der gewachsenen Ortschaft „Kaltrum“ 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. **2.619,50 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche**.

Durch die Erschließungsstruktur, einhergehend mit den Eigentumsverhältnissen, ergeben sich Möglichkeiten für **vier Häuser** zuzüglich der 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 kommen noch die Versiegelungsflächen für die Zuwege und Garagenzufahrten.

Gebäude:	13,00 m x 10,00 m x 4 Stück	=	520,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	6,00 m x 6,00 m x 4 Stück	=	144,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt:	3,00 m x 5,00 m x 4 Stück	=	120,00 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			<b>784,00 m<sup>2</sup></b>

Kompensationsfaktor: 0,5  
Ausgleichsfläche: 784,00 m<sup>2</sup> x 0,5 = 392,00 m<sup>2</sup>

**Ausgleichsfläche aufgerundet: 400,00 m<sup>2</sup>**

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

Bei den Grundstücken mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich entweder um Baulückenschließungen oder um Grundstücke 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 Süd-, Ost- und Nordseite des Dorfes „Kaltrum“ soll die vorhandene Ortsrandeingrünung fortgesetzt werden.**

Flur-Nr. 996/Teilfläche  
3,25 m breiter Ortsrandstreifen = 127,56 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 971/5  
3,25 m breiter Ortsrandstreifen = 181,19 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 971 Teilfläche  
3,25 m breiter Ortsrandstreifen = 138,13 m<sup>2</sup>

**Kompensationsfläche = 446,88 m<sup>2</sup>**  
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 400,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 446,88 m<sup>2</sup>

**Kompensationsfläche größer als geforderte Ausgleichsfläche.**

## § 5

### GRÜNORDNUNG

#### **5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand**

Ein 3,25 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf dem ausgewiesenen 3,25 m breiten Grünstreifen ist je 2 m<sup>2</sup> einheimisches Gehölz zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Je Grundstück und Grünstreifen sind mindestens zwei Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

#### 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	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 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.

5.2b 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 Die Abflüsse der Straßenwässer sind in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen der Abflüsse hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

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

## §7

### ENERGIEVERSORGUNG

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

Im Bereich der Ortsabrundungssatzung ist eine 20-kV-Leitung (Freileitung) vorhanden. Sofern im Leitungsbereich eine Bepflanzung vorgesehen ist, muss darauf geachtet werden, dass zwischen Bepflanzung und Leiterseilen ein Abstand von mindestens 2,50 m verbleibt.

§ 8

**BODENFUNDE**

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

Hauzenberg, den 23.11.2001

Geändert, den 31.01.2002

STADT HAUZENBERG 18. April 2002



.....  
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister