

ORTSABRUNDUNG NOTTAU
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung



3. ERWEITERUNG

Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 23.01.2013
Ergänzt: 02.04.2013
Nochmals ergänzt: 16.07.2013

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehenden Straßen bleiben unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

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

2) ERSCHLIESSUNGS-VORAUSSETZUNGEN

Spätestens mit dem Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauanträge müssen die Erschließungs-Voraussetzungen rechtlich gesichert sein.

3) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

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.“

SATZUNG
über die Änderung der Festlegung von Grenzen
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Nottau“
der Stadt Hauzenberg

Begründung

Die Ortsabrundungssatzung „Nottau“ - für den gesamten Ortsbereich – wurde in Kraft gesetzt am 02.07.1990.

Die 1. Erweiterung – im westlichen Bereich – wurde in Kraft gesetzt am 30.06.1995.

Die 2. Erweiterung wurde in Kraft gesetzt am 18.08.1999.

Durch eine Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich „Nottau“ ist ein Bedarf für den Bau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf der Flur-Nr. 2001 (Teilfläche), Gemarkung Rassberg in diesem Bereich gegeben.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 05. November 2012 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Nottau – 3. Erweiterung – gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Erschließung Straße:

Das Grundstück wird erschlossen über den bestehenden Feld- und Waldweg der Flur-Nr. 2000, Gemarkung Raßberg sowie über die eigene Hofzufahrt.

Erschließung Trinkwasser:

Für dieses Gebäude (landwirtschaftliches Nebengebäude) ist kein Trinkwasser notwendig.

Es gibt keinen kommunalen Wasseranschluss in Höhe des Nebengebäudes.

Erschließung Abwasser:

Für dieses Gebäude (landwirtschaftliches Nebengebäude) ist keine Abwasserbeseitigung notwendig.

Es gibt keinen kommunalen Kanal in Höhe des Nebengebäudes.

Erschließung Oberflächenentwässerung:

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal (Abwasserkanal) eingeleitet werden.

Vielmehr muss das Oberflächenwasser möglichst breitflächig auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2001 versickern oder schadlos über Wegseitengräben abgeleitet werden.

Erschließung Elektrische Energie:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz der e.on Bayern erschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Es befinden sich insgesamt 3 Löschwassereinrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück:

- ein Löschwasserbehälter mit 150 m³ Inhalt auf der Flur-Nr. 1999, Gemarkung Rassberg
- ein Unterflurhydrant an der Dorfstraße (Flur-Nr. 2002)
- ein Oberflurhydrant bei Haus-Nummer 2

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nottau (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 23.01.2013 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Es ist lediglich ein landwirtschaftliches Nebengebäude möglich.

Keine Wohnbebauung.

§ 3

WANDHÖHEN UND DACHFORM

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

3.1 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

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

- Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein
- Dachform: Satteldach

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, Zink- und Bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.

3.5 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

§ 4

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 Ziffer 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 2001 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche 474,83 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 474,83 m² x 0,25 = 118,71 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
118,71 m²

Westseite: Dreiecksfläche: 11,50 x 21,13 x ½ = 121,50 m²

Kompensationsfläche = 121,50 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 118,71 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 121,50 m²

**Die Kompensationsfläche beim Grundstück
ist größer als die
geforderte Ausgleichsfläche**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung des Grundstückes mit neuem Baurecht

Eine Dreiecksfläche im südwestlichen Grundstückseck ist als freiwachsende mehrreihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Bereich sind 12 m² einheimische Gehölze zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Beim Grundstück mit Grünbereich sind mindestens 4 Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

5.1a) Bäume oder Obstbäume

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 |

oder

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

5.1b) Sträucher:

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 sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hunds-Rose | Rosa canina |

§ 6

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

30. Juli 2013

Hauzenberg, den

STADT HAUZENBERG



.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin