

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

1. ÄNDERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

MIT INTEGRIERTER

NATURSCHUTZRECHTLICHER

EINGRIFFSREGELUNG

„PETZENBERG“

ENDAUSFERTIGUNG

GEMEINDE:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

Hauzenberg, den ...2.1. Aug. 2003..



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Petzenberg der Stadt Hauzenberg

Begründung:

Bereits im Jahre 1995 wurde für den Ortsteil Petzenberg eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Der entsprechende Satzungsbeschluß erfolgte am 16.01.1995. Das Landratsamt Passau hat die „Ortsabrundungssatzung Petzenberg“ am 20.02.1995 genehmigt.

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich Petzenberg ist der Bedarf nach einem Baugrundstück in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuß die Aufstellung der 1. Änderung Ortsabrundungssatzung am 17.02.2003 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt für den Hauptbereich der bereits genehmigten Ortsabrundungssatzung **MD**. Für die Erweiterungsfläche jedoch ist im Flächennutzungsplan dieser Bereich als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen.

Bestandsaufnahme Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung „Ortsabrundung Petzenberg“ im März 2003 wurde durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen und bestehenden Streuobstwiesen aufgenommen.

Diese Aufnahme fand Niederschlag in den Plänen für die 1. Änderung „Ortsabrundung Petzenberg“.

Deutlich zu erkennen sind die wichtigen Ortsrandeingrünungen der Flur Nr. 1134/2 sowie 1134/3. Andererseits auch sehr deutlich zu sehen die Streuobstwiesen der Flur Nr. 1256/1 sowie 1307 und 1267, die dem Ort ein unverwechselbares Gepräge geben.

Deutlich zu erkennen ist auch die starke und bewusste Eingrünung des Dorfangers.

Diese vorgegebenen grünordnerischen Bereiche sollen nun bei der kleinen Erweiterung fortgesetzt werden.

Zusätzlich soll nun bei der Erweiterungsfläche eine neue Ortsrandeingrünung realisiert werden.

Die grünordnerischen Ziele dieser „Erweiterung Ortsabrundung“ basieren also auf historischen Entwicklungen und den Rechtsvorschriften aus der bereits genehmigten Ortsrandssatzung vom Januar 1995

Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft

Im Zuge der 1. Änderung „Ortsabrundungssatzung Petzenberg“ werden **zusätzlich** 900,95 m² Fläche geschaffen, die Baurecht erhalten sollen.

Diese neuen Baurechtsfläche haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Restfläche 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.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet; es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche sondern um eine intensiv bewirtschaftete Grünfläche.

Die „1. Änderung Ortsabrundung Petzenberg“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der 1. Änderung „Ortsabrundung Petzenberg“ wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

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

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehende Straße reicht auch für die geplante mögliche Bebauung aus.
- 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 des Hauses wird dahingehend begrenzt, daß für dieses 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).

Insgesamt handelt es sich um ca. **900,95 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**.

Kompensationsfaktor:	0,40		
Ausgleichsfläche:	900,95 m ² x 0,40	=	360,38 m ²
			<hr/>
			360,38 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 361,00 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 Petzenberg (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.

§ 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 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 dem Grundstück mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich um ein Grundstück an der Ortsrandlage.

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:

A) An den Ortsrändern der Erweiterung „Ortsteil Petzenberg“ soll eine Ortsrandeingrünung eingeführt werden.

$$(55,0 + 24,0) \times 4,60 \text{ m} = 363,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Kompensationsfläche} = 363,40 \text{ m}^2$$

geforderte Ausgleichsfläche: 361,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 363,40 m²

Kompensationsfläche größer als geforderte Ausgleichsfläche.

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 5,50 m bzw. 3,00 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 vier 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 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 Der Stellplatz sowie die Zufahrt zur Garage und Stellplatz ist 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

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

Der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes hat eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

ENERGIEVERSORGUNG

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

BODENFUNDE

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

Hauzenberg, den 13.03.2003

STADT HAUZENBERG



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister