

#### 4. ERWEITERUNG

### ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „AUBACH“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU



Hauzenberg, den 04.02.2010  
Ergänzt: 20.05.2010

**Planung:**  
Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg

**SATZUNG**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteiles „Aubach“ der**  
**Stadt Hauzenberg**

**Begründung**

Bereits im Jahre 2001 wurde für den Ortsteil „Aubach“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Im Juni 2002 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Oktober 2003 wurde eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Dezember 2005 wurde eine 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Aubach ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bauausschuss des Stadtrates Hauzenberg am 22. Februar 2010 die Aufstellung der 4. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Aubach gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

**SATZUNG**

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

**§ 1**

**UMFANG**

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

**SATZUNG**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteiles „Aubach“ der**  
**Stadt Hauzenberg**

**Begründung**

Bereits im Jahre 2001 wurde für den Ortsteil „Aubach“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Im Juni 2002 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Oktober 2003 wurde eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Dezember 2005 wurde eine 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Aubach ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bauausschuss des Stadtrates Hauzenberg am 22. Februar 2010 die Aufstellung der 4. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Aubach gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

**Erschließung Straße:**

Die Grundstücke der Flur-Nr. 770 (Teilfläche), 771 (Teilfläche), 772 (Teilfläche) und 773 (Teilfläche) werden jeweils über Privatstraßen von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 768 erschlossen.

Die Grundstücke der Flur-Nr. 724 (Teilfläche) sowie 904 (Teilfläche) werden direkt über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1181 erschlossen.

**Erschließung Abwasser:**

Sämtliche neuen Baugrundstücke können über den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal erschlossen werden.

Dieser Abwasserkanal mündet in die Kläranlage „Aubachtal“.

**Erschließung Trinkwasser:**

Sämtliche neuen Baugrundstücke können über die Fernwasserleitung (FW 200) erschlossen werden.

**Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Da die Satzung im östlichen Bereich den im Flächennutzungsplan als MD dargestellten Bereich nicht nur unwesentlich überschreitet, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu schaffen.

# **SATZUNG**

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

## **§ 1**

### **UMFANG**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aubach (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 19.05.2010 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT**

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

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

## **§ 3**

### **BAUFORMEN**

Die Bauformen der geplanten Gebäude in den neuen Baurechtsflächen haben sich der vorhandenen Umgebung und dem vorhandenen Landschaftsbild anzupassen.

## **§ 4**

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

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

Ein Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken 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. 770 (Teilfläche):**

**Neue Baurechtsfläche 603,99 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,20

Ausgleichsfläche 603,99 m<sup>2</sup> x 0,20 = 120,80 m<sup>2</sup>

---

= 120,80 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
120,80 m<sup>2</sup>

Nordseite: 4,25 m breiter Streifen an der Nordseite mit autochthonen  
Büschen nach § 5.1b x 28,50 m Länge = 121,13 m<sup>2</sup>

**Die Fläche der autochthonen Büsche beträgt 121,13 m<sup>2</sup>**

Fläche		Kompensationsfaktor		Kompensationsfläche
121,13 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	121,13

geforderte Ausgleichsfläche: 120,80 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 121,13 m<sup>2</sup>

**Grundstück Flur-Nr. 771 (Teilfläche):**

**Neue Baurechtsfläche 677,73 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,20

Ausgleichsfläche 677,73 m<sup>2</sup> x 0,20 = 135,55 m<sup>2</sup>

---

= 135,55 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
135,55 m<sup>2</sup>

Nordseite: 4,30 m breiter Streifen an der Nordseite mit autochthonen  
Büschen nach § 5.1b x 31,80 m Länge = 136,72 m<sup>2</sup>

**Die Fläche der autochthonen Büsche beträgt 136,72 m<sup>2</sup>**

Fläche		Kompensationsfaktor		Kompensationsfläche
136,72 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	136,72 m <sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 135,55 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 136,72 m<sup>2</sup>

**Grundstück Flur-Nr. 772 (Teilfläche):**

**Neue Baurechtsfläche 513,97 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,20

Ausgleichsfläche 513,97 m<sup>2</sup> x 0,20 = 102,79 m<sup>2</sup>

---

= 102,79 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
102,79 m<sup>2</sup>

Nordseite: 4,20 m breiter Streifen an der Nordseite mit autochthonen  
Büschen nach § 5.1b x 24,50 m Länge = 102,88 m<sup>2</sup>

**Die Fläche der autochthonen Büsche beträgt 102,88 m<sup>2</sup>**

Fläche		Kompensationsfaktor		Kompensationsfläche
102,88 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	102,88 m <sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 102,79 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 102,88 m<sup>2</sup>

**Grundstück Flur-Nr. 773 (Teilfläche):**

**Neue Baurechtsfläche 680,47 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,20

Ausgleichsfläche 680,47 m<sup>2</sup> x 0,20 = 136,09 m<sup>2</sup>

---

= 136,09 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
136,09 m<sup>2</sup>

Nord- und Ostseite: 3,0 m breiter Streifen an der Nordseite sowie an der Ostseite  
mit autochthonen Büschen nach § 5.1b  
x (31,0 + 24,0m) Länge = 165,11 m<sup>2</sup>

**Die Fläche der autochthonen Büsche beträgt 165,11 m<sup>2</sup>**

Fläche		Kompensationsfaktor		Kompensationsfläche
165,11 m <sup>2</sup>	x	1,0		= 165,11 m <sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 136,09 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 165,11 m<sup>2</sup>

**Grundstück Flur-Nr. 724 (Teilfläche):**

**Neue Baurechtsfläche 618,06 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,20

Ausgleichsfläche 618,06 m<sup>2</sup> x 0,20 = 123,61 m<sup>2</sup>

---

= 123,61 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
123,61 m<sup>2</sup>

Nord- und Westseite: 3,0 m breiter Streifen an der West- sowie Nordseite mit autochthonen Büschen nach § 5.1b  
x (35,0 + 18,8m) Länge = 161,42 m<sup>2</sup>

**Die Fläche der autochthonen Büsche beträgt 161,42 m<sup>2</sup>**

Fläche		Kompensationsfaktor		Kompensationsfläche
161,42 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	161,42 m <sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 123,61 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 161,42 m<sup>2</sup>

**Grundstück Flur-Nr. 904 (Teilfläche):**

**Neue Baurechtsfläche 336,15 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,20

Ausgleichsfläche 336,15 m<sup>2</sup> x 0,20 = 67,23 m<sup>2</sup>

---

= 67,23 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
67,23 m<sup>2</sup>

West- und Südseite: 3,0 m breiter Streifen an der West- sowie an der Südseite mit autochthonen Büschen nach § 5.1b  
x (21,3 + 16,5m) Länge = 113,43 m<sup>2</sup>

**Die Fläche der autochthonen Büsche beträgt 113,43 m<sup>2</sup>**

Fläche		Kompensationsfaktor		Kompensationsfläche
113,42 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	113,43 m <sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 67,23 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 113,43 m<sup>2</sup>



**Die Kompensationsflächen bei den einzelnen  
Grundstücken sind jeweils größer  
als die geforderten Ausgleichsflächen**

Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

**§ 5**

**GRÜNORDNUNG**

**5.1 Begrünung der Grundstücke mit neuem Baurecht**

Ein jeweils 9,50m und 5,50m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen sind je 2 m<sup>2</sup> einheimische Gehölze zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Bei diesen Grundstücken mit Grünstreifen sind mindestens 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

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

Weißdorn

Hartriegel

Haselnuss

Gem. Heckenkirsche

Hunds-Rose

Berberis vulgaris

Crataegus monogyna

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Rosa canina

## § 6

### BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den 28.06.2010

STADT HAUZENBERG



Josef Federhofer  
1. Bürgermeister

# 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) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER**

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

## **3) REGENWASSERNUTZUNG**

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal geleitet werden.

Vielmehr sollen Anlagen zur Regenwassernutzung errichtet werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen werden.

Das übrige Regenwasser muss mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück versickern.

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

## **4) 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.