

6. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „AUBACH“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 19. Januar 2015
ergänzt: 16. Juni 2015
erneut ergänzt: 25. August 2015

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

SATZUNG
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles „Aubach“ der
Stadt Hauzenberg
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Begründung

1. Allgemein

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.

Im Februar 2010 wurde eine 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Im Januar 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung durch den Stadtrat von Hauzenberg beschlossen. Grund ist ein Dorf-Gemeinschaftshaus für die gesamte Bevölkerung von Aubach.

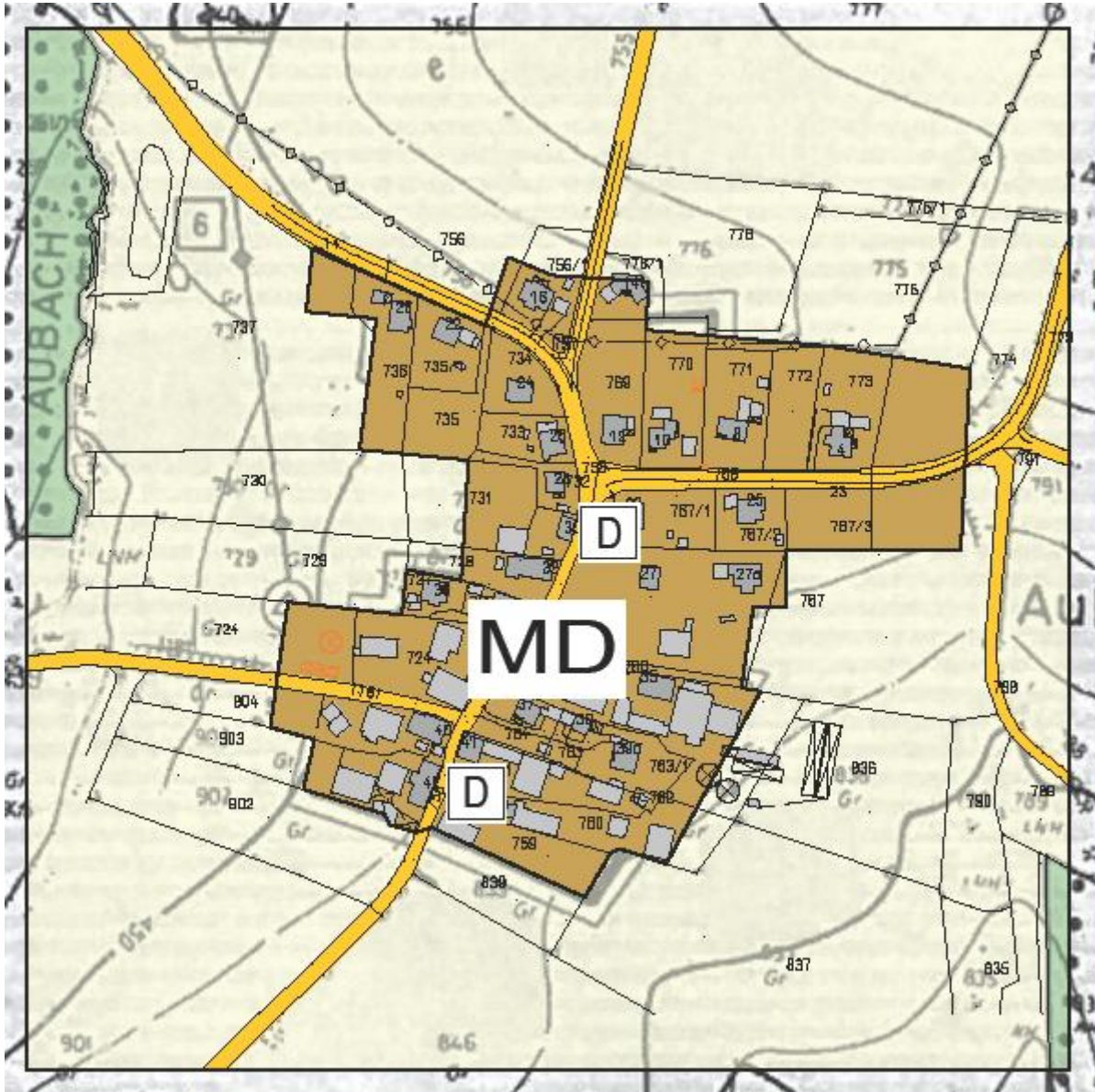
Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 02. Juni 2014 die Aufstellung der 6. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Aubach gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

2.0 Änderung des Flächennutzungsplanes

Da die Satzung im westlichen 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.

Außerdem stimmen – bedingt durch die 5 Erweiterungen der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Aubach – die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr mit den tatsächlichen Bebauungen überein.

Auch diese Änderungen und die Änderung der 6. Erweiterung werden in die Flächennutzungsplan-Änderung mit integriert.



3.0 Neue bebaubare Flächen

Im Osten des Ortsteiles „Aubach“ sollen 2 bebaubare Bereiche neu geschaffen werden:
Grundstück Flur-Nr. 774 (Teilfläche)
Grundstück Flur-Nr. 767 (Teilfläche)

4.0 Erschließungen

4.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße PA 40 und der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 768

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

4.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Mischwasserkanal DN 250 – DN 600).

Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

4.3 Oberflächenwasserbeseitigung:

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf den neuen Baurechtsflächen zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die 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.
- 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
- Einbau einer Zisterne auf jeder neuen Baurechtsfläche von mind. 6 m³ Inhalt
- Nur das überschüssige Oberflächenwasser darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden

4.4 Erschließung Trinkwasser:

Sämtliche neuen Baugrundstücke können über die Fernwasserleitung der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ (WBW) erschlossen werden. Es sind jedoch Haus-Versorgungsleitungen durch die Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg noch durchzuführen.

4.5 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung kann über die Fernwasserleitungen der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ (WBW) sowie über das Ortsnetz der Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg geleistet werden.

4.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

5.0 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Aubach“ wird Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Aubach wird sich durch den Erlass dieser 6. Erweiterung nur unwesentlich verändern.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

6.0 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 Satzung in § 6 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sehen folgendermaßen aus:

a) Grundstück Flur-Nr. 774 (Teilfläche):

Bebaubarer Bereich 1.055,20 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 1.055,20 m² x 0,25 = 263,80 m²

Geforderte Ausgleichsfläche = 263,80 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Osten:	4,0 m breiter Streifen	=	145,39 m ²
Norden:	3,50 m breiter Streifen	=	131,36 m ²
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	276,75 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 263,80 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 276,75 m²

a) Grundstück Flur-Nr. 767 (Teilfläche):

Bebaubarer Bereich 1.135,78 m²

Kompensationsfaktor:	0,25		
Ausgleichsfläche	1.135,78 m ² x 0,25	=	283,95 m ²
			<hr/>
	Geforderte Ausgleichsfläche	=	283,95 m ²

Nachweis der Kompensationsfläche

Osten:	4,0 m breiter Streifen	=	139,58 m ²
Süden:	3,50 m breiter Streifen	=	148,69 m ²
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	288,27 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 283,95 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 288,27 m²

Die Kompensationsfläche bei beiden Grundstücken ist jeweils größer als die geforderte Ausgleichsfläche

7.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Stadtrat von Hauzenberg eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
 - Im Westen lediglich 2 Baurechtsflächen mit einer Fläche von ca. 1.000,00 m² bzw. 1.100,00 m²
 - Bei einer Baurechtsfläche darf nur der zur Straße hin erschließende Bereich bebaut werden; der nördliche Bereich muss Grünland bleiben
 - Sehr starke Eingrünung der beiden Baurechtsflächen hin zu den weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Flächen
- b) Eine Innenverdichtung in Aubach ist nicht möglich, da viele größere Grundstücke mit freien Flächen aus betriebswirtschaftlichen Gründen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden müssen.
- c) Daneben sind noch freie Grundstücke innerhalb des OAS-Geltungsbereiches, die nicht verfügbar sind.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 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 25.08.2015 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

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

§ 3

GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL, BAUMFALLGRENZE, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN

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

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
 - Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,00 m

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

- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach oder versetzte Pultdächer
- Der First beim Satteldach / Pultdachfirst muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer

3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

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

3.7 Abstandsflächen

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

3.8 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,20 m betragen.

3.9 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

§ 4

NOTWENDIGE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Hinsichtlich der notwendigen Erschließungsanlagen (insbesondere Wasser und Abwasser) sind entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern der Grundstücke im Erweiterungsbereich zu schließen.

§ 5

DEZENTRALE REGENWASSERZISTERNEN MIT REGENRÜCKHALTUNGEN

Auf den neuen Baurechtsflächen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 Kubikmeter betragen.

Die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec festgesetzt.

§ 6

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

6.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich

Auf den bezeichneten Randbereichen der jeweiligen Grundstücke ist jeweils eine freiwachsende mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 6.3b). Außerdem sind bei jeder neuen Baurechtsfläche 4 Bäume (entsprechend der Liste 6.3a) zu pflanzen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

6.3a) Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn
Winter-Linde
Gemeine Esche

Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Fraxinus excelsior

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

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

6.3b) Sträucher für Strauchhecke:

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

§ 7

PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

§ 8

DENKMALSCHUTZ

8.1 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Im Planungsgebiet befinden sich nach Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgende Baudenkmäler:

D-2-75-126-12, Austragshaus mit Blockbau Oberteil und Flachsatteldach,
Anfang 19. Jh., Aubach 27

D-2-75-126-11, mit Dachreiter, bezeichnet 1843; mit Ausstattung; am südlichen Ortsrand, In Aubach

Diese Denkmäler haben besondere Schutzbestimmungen nach Art. 4-6 DSchG. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-5 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Diese Baudenkmäler sind auch im Lageplan kenntlich gemacht.

8.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 und 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.“

§ 9

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den

STADT HAUZENBERG

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

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) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFahrTEN

Bezüglich der Oberflächenentwässerung bei den einzelnen privaten Zufahrten wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Hauzenberg und den jeweiligen Grundstückseigentümern geschlossen.

Die privaten Zufahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßen gelangt.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

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