

3. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Berbing der Stadt Hauzenberg

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – erläßt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Berbing der Stadt Hauzenberg werden gemäß den im beiliegenden Lageplan, M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Folgende textliche Festsetzungen sind dabei jedoch zu berücksichtigen:

1. Es sind nur Bauvorhaben zulässig, welche einem Allgemeinen Wohngebiet WA (nach § 4 BauNVO) entsprechen.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Punkte 1, 3, 4 und 5 sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)
2. Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,3 betragen.
3. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich von Zufahrten zu bündeln.
4. Eine öffentliche Erschließung der neuen Baugrundstücke wird nicht erfolgen.
Die Baugrundstücke sind über bereits bestehende Zufahrten oder neue private Zufahrten zu erschließen.
5. Sockelmauern aller Art (z.B. Sockelmauern bei Grenzzäunen) sind unzulässig.
6. Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind versickerungsfähig auszubilden.
Zulässig sind : Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.
7. Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann.
Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.
8. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

9. Entlang der Außengrenze der Ortsabrundungssatzung ist eine Ortsrandeingrünung von mind. 8 m Breite zu erstellen.
 In diesem Ortsrandeingrünungsgürtel sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.
 Pflanzqualität: Hochstämme und Stammbüsche 3 x v., m.B., STU 14/16 bzw. 16/18
 Sträucher 2 x v., 60 – 150 cm je nach Art.
 Pflanzdichte : Bäume : Entlang der Ortsrandeingrünung alle 8 - 10 m.
 Sträucher : 1 Pflanze je 1,5 m² in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art
10. Die bestehende untere Lagerfläche auf Flur Nr. 658 ist zu entsiegeln und als Grünfläche auszubilden.
11. Neue Gebäude im Bereich der Ortsabrundungssatzung dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Der Beginn aller Bauarbeiten einschließlich Pflanzungen im Bereich von Stromleitungen ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu melden. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen ist vom Bauamt der Stadt Hauzenberg zu erfragen.
 Erforderliche Abstände von Gebäudeteilen zur 20-kV-Freileitung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.
2. Die Eigentümer der bebauten und bebaubaren Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.
3. Zur Entlastung des Mischwasserkanals wird für jedes neu zu errichtende Gebäude der Einbau einer Regenwasserzisterne zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.

Begründung:

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Berbing ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen.
Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Erfüllung der Eingriffsregelung innerhalb der Ortsabrundungssatzung

0. Planungsvoraussetzungen

In die Ortsabrundungssatzung werden grünordnerische Festsetzungen integriert.

ja

Begründung:

Grünordnerische Festsetzungen werden unter § 2 Nr. 5 – 10 festgelegt.

1. Vorhabenstyp

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Erweiterungsgebiet wird auf Baumaßnahmen beschränkt, welche einem WA nach § 4 BauNVO entsprechen.

ja

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% der Planungsgebietes betragen.

ja

Begründung:

Die GRZ wurde mit max. 0,3 in den textlichen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung festgelegt.

Beispielrechnung für eine maximal bebaubare/ versiegelte Fläche:

Maximale Zahl von neuen Gebäuden	= 4
Geschätzte maximale Gebäudegröße ca. 12 x 15 m x 4 Gebäude	= ca. 720 m ²
Geschätzte maximale Zufahrten ca. 120 m x 4,5 m	= ca. 540 m ²

Geschätzte maximal versiegelte Fläche = ca. 1.260 m²

Gesamtfläche Ortsabrundungssatzung = ca. 7.800 m²

Geschätzter prozentualer Anteil der maximal versiegelten Flächen

$$= \text{ca. } 1.260 \text{ m}^2 : \text{ca. } 7.800 \text{ m}^2 = \text{ca. } 16\%$$

D.h. die geschätzten maximal versiegelten Flächen liegen weit unter dem zulässigen Wert von 40%.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden nicht betroffen. ja

Begründung:

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Wiesen- bzw. Ackerflächen für die Landwirtschaft.

- 2.2. In der Ortsabrundungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. ja

Begründung:

- a) Auf Flur Nr. 656 befinden sich derzeit noch teilversiegelte Flächen mit Schotterauffüllung.
- b) Es handelt sich insgesamt um anthropogen stark beeinflusste Grundstücksflächen ohne erhaltenswerte Substanz.
- c) Erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände sind nicht vorhanden.
- d) In den textlichen Festsetzungen zur Ortsabrundungssatzung wird weiterhin festgelegt, daß:
 - Versorgungsleitungen im Bereich von Zufahrten zu bündeln sind.
 - Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern (auch an Siedlungsrändern) nicht zulässig sind.
- e) Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

Begründung:

- a) Siehe Begründung zu 2.1. und 2.2.; a/b
- b) Die Lagerfläche auf Flur Nr. 658 wird entsiegelt.
- c) In den textlichen Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad festgelegt und begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

4.1. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

Begründung:

Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen von neuen Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

4.2. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auerschutz) bleiben unberührt.

ja

Begründung:

O.g. Bereiche sind auf dem Gebiet nicht vorhanden.

4.3. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

Begründung:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt ca. 84% (siehe Berechnung zu Pos. 1.2.). Eine möglichst flächige Versickerung ist somit gewährleistet. Private Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze werden als versickerungsfähig festgelegt.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung/Ausweisung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

Begründung:

Durch die mögliche Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja

Begründung:

Es handelt sich um eine Ortsabrundungssatzung.

6.2. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

Begründung:

Der Bereich der Ortsabrundungssatzung schließt direkt an die Bebauung der Ortschaft Berbing an.

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.); maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

6.3. Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. ja

Begründung:

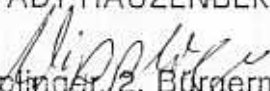
In den textlichen Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

- Ausbildung eines bepflanzten Ortsrandes.
- Maximal 2 Vollgeschosse werden zugelassen.
- Festlegung der Bepflanzungsdichte und Bepflanzungsart mit heimischen Gehölzen

7. Ergebnis der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Aufgrund der Ergebnisse der vorgenannten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Hauzenberg, den 29. März 2001

STADT HAUZENBERG

Wipplinger, 2. Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Die Ortsabrundungssatzung Berbing wurde von der Stadt Hauzenberg gem. § 34 Abs. 4 BauGB am19. März 2001..... beschlossen.

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom09. April 2001.....
Az: 61-01/BP....., die Ortsabrundungssatzung genehmigt.

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Das ist am16. Mai 2001..... . Die Ortsabrundungssatzung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am16. Mai 2001... durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird aufmerksam gemacht.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 1 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungs-

vorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

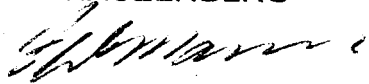
(1) Unbeachtlich werden

1 eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Hauzenberg, den 17. Mai 2001
STADT HAUZENBERG



Zechmann, 1. Bürgermeister