

**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
„GIESSÜBL-MITTE“**



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 16.09.2014
Geändert: 21.04.2015
Geändert: 19.05.2015

Planung:

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

SATZUNG
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
„Ortsabrundungssatzung Gießübl-Mitte“ der
Stadt Hauzenberg
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Begründung

1. Allgemein

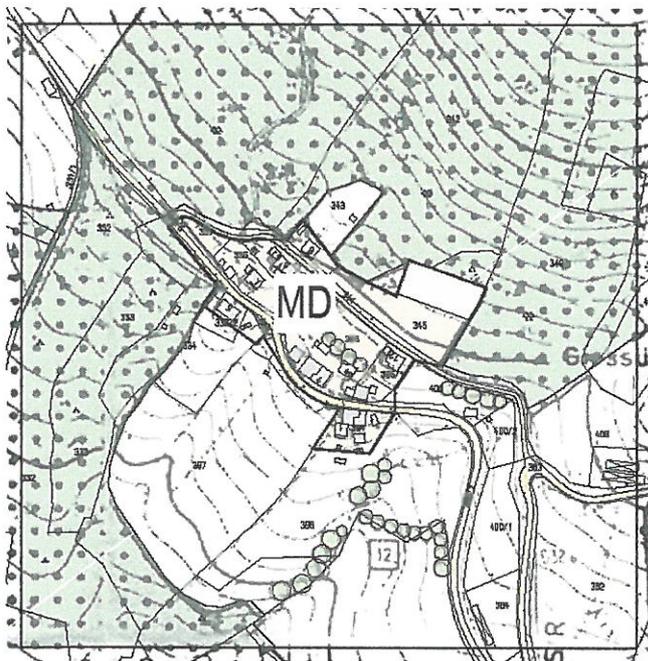
Im Jahre 2003 wurden für den Ortsteil „Gießübl“ eine Außenbereichssatzung erlassen. Da die Bebauung bereits ein gewisses Maß und Gewicht erreicht hat, kann die bestehende Außenbereichssatzung aufgehoben und stattdessen diese Ortsabrundungssatzung erlassen werden.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 28. Juli 2014 die Aufhebung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung und den Erlass der Ortsabrundungssatzung Gießübl-Mitte gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung soll dieser Bereich um 2 Bau-rechtsflächen erweitert werden.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 103 für den Bereich „Gießübl-Mitte“ geändert.

Hier ein Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan:



2.0 Erschließungen

2.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Raßreuth-Geiersberg (Flur-Nr. 363) und dann weiter über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 344

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

2.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200).

Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

2.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Vielmehr ist das Oberflächenwasser vorrangig auf dem Grundstück über eine Zisterne von 6,0 m³ Inhalt – für jedes Gebäude - zurückzuhalten.

Das überschüssige Oberflächenwasser muss über eine neue Oberflächenleitung – ohne Vermischung mit Schmutzwasser – bis zum nächsten Vorfluter abgeleitet werden.

a) Grundsätzlich gilt:

Oberflächenwasser soll grundsätzlich vor Ort versickert bzw. wieder dem Untergrund zugeführt oder alternativ, soweit dies nicht möglich ist, ordnungsgemäß abgeleitet werden. Jede Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser oder in bestehende oder neue Verrohrungen ist hinsichtlich der Erlaubnispflicht durch die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu prüfen, eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung aufzuzeigen. Auf dem jeweiligen Baugrundstück hat der Bauherr entsprechend dem Satzungsentwurf eine eigene Rückhaltung für Oberflächenwasser mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen zu errichten.

b) Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Garanzufahrten und Wege sind mit versiegelungsfähigen Belägen zu versehen

2.3a Wasserrechtsverfahren für Oberflächenwasserbeseitigung

Zusammen mit der Eingabeplanung ist – falls erforderlich – ein Wasserrechtsverfahren für die Oberflächenwasserbeseitigung mit beizubringen.

2.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über einen vorhandenen Löschwasserbehälter sichergestellt.

Der geschlossene Löschwasserbehälter hat einen Inhalt von 80 m³.

In der Planung ist dieser Löschwasserbehälter dargestellt.

2.5 Erschließung Trinkwasser:

Eine öffentliche Wasserversorgung ist im gesamten Ortsteil „Gießübl-Mitte“ nicht vorhanden.

In diesem Ortsteil erfolgt die Trinkwasserversorgung ausschließlich aus privaten Wasserversorgungsanlagen, deren Fassungsanlagen in einem ausgedehnten und geschützten Waldgebiet liegen.

Aufgrund durchgeführter Schüttungsmessungen durch das Landratsamt Passau – Abteilung Gesundheitsamt – von Juli 2014 bis Dezember 2014 stehen täglich ca. 18 m³/Tag zur Verfügung. Die mengenmäßig ausreichende Trinkwasserversorgung kann damit über die Kleinanlage sichergestellt werden.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes kann die Trinkwasserversorgung aus der privaten Wasserversorgungsanlage toleriert werden.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis des Wasserdargebotes und der Trinkwasserqualität vorzulegen.

2.6 Erschließung Elektrische Energie:

Das neue Grundstück kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

2.7 Erschließungsvereinbarung

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind laut Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Grundstückseigentümer gesichert (vom 26.03.2015 bzw. 08.04.2015).

3.0 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.

Im Falle der OAS Gießübl-Mitte ist zu sagen, dass bereits aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Außenbereichssatzung besteht.

Mit der Ortsabrundungssatzung wird Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant. Der Bereich Gießübl wird sich durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung nur unwesentlich verändern. Gießübl ist zwar durch die Hanglage von Weitem einsehbar, allerdings werden die bebaubaren Flächen hangaufwärts wieder durch Waldflächen begrenzt. Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 345 (Teilfläche als Baurechtsfläche):

Neue Baurechtsfläche 1.107,83 m²

Kompensationsfaktor: 0,80 (statt 0,4 - wegen der exponierten Lage)

Notwendige Ausgleichsflächen 1.107,83 m² x 0,80 = 886,26 m²

= 886,26 m²

Geforderte Ausgleichsfläche :
886,26 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Extensive Grünlandfläche mit autochthonem Saatgut: 1.780,00 m²
(mit T-Linie im Plan gekennzeichnet)

Kompensationsfaktor: 0,5

Kompensationsfläche: 1.780,00 m² x 0,5 = 890,00 m²

Kompensationsfläche 890,00 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 886,26 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 890,00 m²

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

SATZUNG

aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB
erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung

§ 1

AUFHEBUNG DER BISHERIGEN AUSSENBEREICHSSATZUNG

Die bisherige Außenbereichssatzung wird aufgehoben. Diese Außenbereichssatzung vom 20.03.2003 hat Rechtskraft seit 20.08.2003.

Aus dem beiliegenden Lageplan ist der Umfang dieser bisherigen Außenbereichssatzung zu ersehen.

Sie wird ersetzt durch die neue Ortsabrundungssatzung „Gießübl-Mitte“.

§ 2

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gießübl-Mitte (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 19.05.2015 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 4

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 auf Flur-Nr. 345**

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude,

- Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie, Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

4.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

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

- Dachform: Satteldach 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

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Dachdeckungen:

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

4.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

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

4.7 Abstandsflächen

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

4.8 Baumfallgrenze

Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann nicht eingehalten werden.

Zum angrenzenden Wald muss die Bebauung einen Abstand von mind. 15 m einhalten. Um das Gefährdungsrisiko zu minimieren, sind konstruktive Maßnahmen wie verstärkter Dachstuhl oder Stahlbeton-Sargdeckelkonstruktion durchzuführen.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechend statischer Nachweis eines Tragwerksplaners zusammen mit den Bauvorlagen wegen der reduzierten Baumfallgrenze vorzulegen.

4.9 Abgrabungen / Auffüllungen

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

§ 5

AUSGLEICH UND GRÜNORDNUNG

- 5.1 Der erforderliche Ausgleich hat auf der im Lageplan vom 19.05.2015 mit der gekennzeichneten Fläche im Nord-Osten der Flur-Nr. 345 der Gemarkung Raßreuth zu erfolgen (mit T-Linie eingegrenzt).
- 5.2 Die gekennzeichnete Fläche ist auf Dauer als extensive Wiese zu nutzen und zu erhalten. Sie darf weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden. Sie ist zwei Mal jährlich frühestens jedoch nach dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 5.3 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände dauerhaft und gut sichtbar durch Metallpflocke zu kennzeichnen.
- 5.4 Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizulegen.
- 5.5 Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatschG dauerhaft zu gewährleisten, sind spätestens bis zur Rechtskraft der Satzung entsprechende unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern zu bestellen. Für den Vollzug ist die Stadt Hauzenberg zuständig

§ 6

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den **08. Juni 2015**

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.

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.

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.“

Auszug aus Außenbereichssatzung

