

ERWEITERUNG 1

TEILORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „KALTRUM“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 24.07.2008
ergänzt: 15.09.2008
Endausfertigung: 19.06.2019

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 „Kaltrum“ der
Stadt Hauzenberg
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Begründung

Bereits im Jahre 2001 wurde bereits eine Teil-Ortsabrundungssatzung „Kaltrum südlicher Bereich“ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss dieser Teil-Ortsabrundungssatzung fand statt am 22.01.2002.
Die Bekanntmachung dieser Teil-Ortsabrundungssatzung war am 17.04.2002.

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich „Kaltrum“ ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil vorhanden.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bauausschuss am 21. Juli 2008 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Teilortsabrundungssatzung Kaltrum, Erweiterung 1“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

SATZUNG

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

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kaltrum (Stadt Hauzenberg) werden gemäß den in den beiliegenden Lageplänen - M 1:1000 sowie M 1:5000 (vom 19.06.2019) - ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

§ 3

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DACHFORM, WANDHÖHEN UND DACHGAUPEN

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

3.1 Bautyp

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,5 m

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

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

3.2 Abstandsflächenvorschriften

Die Abstandsflächenvorschriften richten sich nach den einzelnen Artikeln der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3.4 Dachgauben

Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

3.5 Geländeneigung wegen Haustyp

Hangbauweise ist zwingend vorgeschrieben bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude

3.6 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.

3.7 Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude dürfen nur zwei Wohneinheiten geschaffen werden.

3.8 Nicht erlaubte Dachdeckungen

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

§ 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:

Kompensationsfaktor: 0,25
Ausgleichsfläche 762,75 m² x 0,25 = 190,69 m²

= 190,69 m²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 192,00 m²
Nordseite: 3,25 m breiter Streifen
Ostseite: 3,00 m breiter Streifen

Kompensationsfläche = 193,46 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 192,00 m²
ermittelte Kompensationsfläche: 193,46 m²

**Die Kompensationsfläche ist größer
als die geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein jeweils 3,00 m bzw. 3,25 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen sind je 2 m² einheimische Gehölze zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Bei diesen Grundstücken mit Grünstreifen sind mindestens sechs 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

Bäume 2. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18 bis 20 cm)

Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Obstbäume:

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.

5.1b) Sträucher:

Auf diesen Grundstücken sind in den Grünstreifen mindestens **44 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	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

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.

Hauzenberg, den **26. Juni 2019**

STADT HAUZENBERG


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt 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) DULDUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG

Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

4) STÄDTISCHE ERSCHLIESSUNG

Die städtische Erschließung besteht aus den 3 Bereichen:

- Erschließungsstraßen
- Abwasser
- Trinkwasser

Zu diesen 3 Bereichen ist folgendes zu sagen:

- **Erschließungsstraßen**
Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden. Es handelt sich um eine befestigte Straße (mit Asphalt-Oberfläche)
Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht
- **Abwasser**
Die bestehende Haupt-Abwasserleitung ist vorhanden.
Stichleitungen von der neuen Baurechtsfläche bis zur Haupt-Abwasserleitung sind noch zu machen.

- **Trinkwasser**

Der Ort „Kaltrum“ hat eine öffentliche Wasserversorgung.

Diese öffentliche Wasserversorgung soll auch die geplanten Grundstücke versorgen.

5) REGENWASSERNUTZUNG

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal geleitet werden.

Vielmehr soll eine Regenwasserzisterne gebaut werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen wird.

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.

6) ENERGIEVERSORGUNG

Die geplanten Grundstücke können über die bestehende elektrische Energieversorgung ebenfalls versorgt werden.

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

7) BODENFUNDE

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.“

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 14.07.2008 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für die Teilortsabrundungssatzung Kaltrum mit Erweiterung 1 beschlossen.
- Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2008
- In der Zeit vom 01.08.2008 bis 26.08.2008 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 13.08.2008 bis 05.09.2008 fand die Beteiligung der Fachbestellen statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 15. September 2008 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Naturschutz/Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Durch diese Teilortsabrundungssatzung wird lediglich im Osten der Ortschaft „Kaltrum“ auf Flur-Nr. 971/10 eine Erweiterung für eine neue bebaubare Baufläche vorgenommen.

b) Naturschutz / Umweltauswirkungen:

Die Kompensationsfläche wird auf der neuen Baurechtsfläche geschaffen. Einheimische Hölzer – bestehend aus Sträuchern und Bäumen – werden im Norden und Osten angepflanzt.

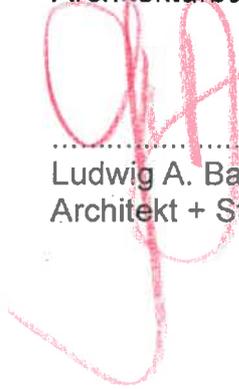
Diese geplante Erweiterung hat nur geringe Umweltauswirkungen.

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

