

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051 + 2052
Fax: 08586/5772
e-mail: architekturbuerobauer@gmx.de

Stadt



Hauzenberg

TEIL - ORTSABRUNDUNGS- SATZUNG

MIT INTEGRIERTEM

UMWELTBERICHT

„OBERKÜMMERUNG“

ENDAUSFERTIGUNG

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

Hauzenberg, den 15.12.2004

.....
1. Bürgermeister

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberkümmering der Stadt Hauzenberg

Begründung

Bereits im Jahr 1988 wurde im Osten des Dorfkernes „Oberkümmering“ ein GE / WA geschaffen.

Im Jahr 1993 wurde dann im Süden des Ortskernes „Oberkümmering“ der Bebauungsplan „WA Oberkümmering Süd“ erstellt.

Durch eine Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich Oberkümmering ist ein Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gegeben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltschuß die Aufstellung „Teil-Abrundungssatzung Oberkümmering“ am 16.08.2004 gem. § 4 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2

1.0 Einleitung:

1.1 Bauliche Entwicklung

Der Urkataster zeigt auf, daß der Ort ursprünglich aus 4 Bauernhöfen bestand.

Erst in den 1960er Jahren setzte eine umfangreiche neue Wohnbebauung ein. Es handelte sich hauptsächlich um Kinder von den bisherigen Bauern, die nicht den Hof übernahmen. Stattdessen bekamen sie Grundstücke in unmittelbarer Nähe des Hofes.

Im Jahre 1988 wurde im Osten des Dorfkernes „Oberkümmering“ ein Gewerbegebiet mit integriertem Wohngebiet (GE / WA) geschaffen.

Im Jahre 1993 wurde dann ein weiterer Bebauungsplan im Süden des Dorfkernes, „WA Oberkümmering Süd“ aufgestellt und realisiert.

1.2 Bestehende Grünordnung

Im Zuge der Teil-Ortsabrundungssatzung wurde im August und September 2004 durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen, bestehenden Streuobstwiesen, sowie bestehenden Hecken aufgenommen.

Diese Aufnahme fand Niederschlag in den eingereichten Plänen.

Deutlich zu erkennen sind die starken Eingrünungen in den Privat-Grundstücken, im Straßen-Begleitgrün und bei den beiden aufgelassenen Hofstellen.

Lediglich im geplanten Baugebiet sind deutliche Defizite in der Grünordnung feststellbar.

Diese Teil-Ortsabrundungssatzung soll lediglich Baurecht für 1 Bauplatz sowie für eine landwirtschaftliche Vorbehaltsfläche schaffen.

Die Straße hierfür ist bereits vorhanden; neue Straßen brauchen nicht gebaut werden. Abwasserkanal ist bereits vorhanden; Trinkwasserversorgung ist bereits vorhanden.

1.3 Zielvorgabe

Ohne weitere ökologische Eingriffe – kein zusätzlicher Straßenbau, kein zusätzlicher Kanalbau, kein Eintauchen in das Grundwasser – soll mit dieser Teil-Ortsabrundungssatzung auch im nördlichen Bereich ein grünordnerischer Abschluß des Ortes geschaffen werden.

Ziel:

Diese Teil-Ortsabrundungssatzung gibt uns die Möglichkeit, das Defizit an Grünordnung an der Nordseite des Dorfkernes auszugleichen.

2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 ermittelt wurden.

2.1 Bewertung

Im Zuge der Teil-Ortsabrundungssatzung werden im Bereich der Flur-Nr. 2264 (Teilfläche) **682 m² Baurechtsfläche** neu geschaffen.

Diese neue Baurechtsfläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche = **Kategorie I**.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

Die „Teil-Ortsabrundungssatzung Oberkümmering“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Teil-Ortsabrundungssatzung Oberkümmering wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Bedingt durch die bestehende Straße und die best. Erschließung ist es möglich, die Bebauung mit niedrigem Versiegelungsgrad zu errichten.

Der erforderliche Kompensationsaufwand soll durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen noch reduziert werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehende Straße reicht für die geplante mögliche Bebauung und deren Erschließung aus.
- In den Festsetzungen ist unter Ziffer 5.2a festgeschrieben, daß die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

- Ebenso wird in Ziffer 5.2b der Festsetzungen festgehalten, daß bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.
- Die Größe des Hauses wird dahingehend begrenzt, daß für dieses Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten geschaffen werden können (Ziffer 3.5).

2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung, also **Kategorie I** (Intensiv genutzte Wiesenfläche). Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Bei Flur-Nr. 2264 (Teilfläche) handelt es sich um **682,00 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	$682,00 \text{ m}^2 \times 0,25$	= 170,50 m ²
		= 170,50 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 200,00 m²

Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erläßt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberkümmering (Stadt Hauzenberg) und deren Erweiterung werden gemäß den in den beiliegenden Lageplänen, M 1:1000 und M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Diese Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

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

§ 3

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; DACHFORM; GELÄNDEHÖHE; DACHGAUPE

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
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand 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 Dachgaupen

Dachgaupen 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 Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

3.3 Geländeneigung wegen Haustyp

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fall-Linie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

3.4 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muß das best. und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

3.5 Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude dürfen **nur zwei Wohneinheiten** geschaffen werden.

§ 4

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Grundstück mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich um ein Grundstück an der Ortsrandlage.

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung, Bäumen und Pflanzen erscheint sinnvoll.

Diese Eingrünung soll sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf der landwirtschaftlichen Vorbehaltsfläche geschaffen werden.

Ziel ist es, die ökologische Lücke im Norden des Ortskernes zu schließen.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Ziffer 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Kompensationsmaßnahme für Grundstück Flur-Nr. 2264 (Teilfläche)

Westseite: 26,00 x 4,0 m breiter Streifen = 104,0 m²

Nordseite: 28,00 x 5,0 m breiter Streifen = 140,0 m²

Nordseite
landwirtschaftliche
Vorbehaltsfläche: 32,00 x 5,0 m breiter Streifen = 160,0 m²

Kompensationsfläche = 304,0 m²
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 200,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 304,0 m²

**DIE KOMPENSATIONSFLÄCHE IST
GRÖßER ALS DIE GEFORDERTE
AUSGLEICHSFLÄCHE !**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung des privaten Grundstückes am Ortsrand

Ein 4,0 m, bzw. 5,0 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende, zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Grünstreifen ist je 2 m² einheimisches Gehölz zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Bei diesem Grundstück 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)

Gemeine Esche
Berg-Ahorn
Winter-Linde

Fraxinus excelsior
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung:

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

Hainbuche
Weiss-Birke

Carpinus betulus
Betula pendula

Obstbäume:

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

5.1b Sträucher:

In diesem Grundstück sind **mindestens 30 heimische Sträucher** zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgrösse: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzenabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Corylus avellana
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Ligustrum vulgare

Hasel
Schlehdorn
Hunds-Rose
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Liguster

5.2 Stellplätze und Zufahrten

- 5.2a Die Stellplätze sowie die Zufahrten zur 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.
- 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.

Hinweise

Die Abflüsse der Straßenwässer sind in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen der Abflüsse hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes hat eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

ENERGIEVERSORGUNG

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

BODENFUNDE

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Anzeigepflicht wird gem. § 20 DSchG Teil der Baugenehmigung.

ABWASSERBESEITIGUNG

Die schadlose Ableitung der anfallenden Abwässer wird über die bestehende Mischwasserkanalisation gewährleistet.

REGENWASSERNUTZUNG

Das Regenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Vielmehr soll eine Regenwasserzisterne gebaut werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen wird.

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

Hauzenberg, den 15.12.2004

STADT HAUZENBERG

.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister