

**KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGS-
SATZUNG**
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
„PENZENSTADL - WEST“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 13. Juli 2011
Ergänzt: 22. März 2012

Planung:

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

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Penzenstadl“ der Stadt Hauzenberg

B e g r ü n d u n g

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Penzenstadl ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 02. Mai 2011 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Penzenstadl gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB beschlossen.

Erschließung Straße:

Überörtlich wird Penzenstadl von der Staatsstraße ST 2128 erschlossen.

Das südliche Grundstück wird über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 653 erschlossen.

Das nördliche Grundstück wird über die neugeplante Dorfstraße der Flur-Nr. 715/2 erschlossen. Da diese neue Zufahrtsstraße noch nicht völlig fertig gestellt ist, muss ein Teilstück von ca. 32,0 m augenblicklich provisorisch – und auf Kosten der Bauwerber – errichtet werden. Auch die Folgekosten incl. Winterdienst sind vom Bauwerber zu übernehmen. Genauerer regelt ein Vertrag zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Bauwerber.

Entsprechende Planungen wurden mit dem Staatlichen Bauamt – Straßenbau – abgesprachen und im Anhang dargestellt.

Trinkwasser:

Sämtliche Bewohner von Penzenstadl werden über private Quellen versorgt.

In der Zwischenzeit wurde das Wasserrechtsverfahren eingeleitet. Die Unterlagen liegen im Landratsamt Passau.

Im Zuge des Wasserrechtsverfahrens wird auch die Sicherstellung mit ausreichendem und einwandfreiem Trinkwasser mit geprüft.

Löschwasserversorgung:

Ein Löschwasserbehälter ist auf der Flur-Nr. 658/1 mit einer Saugstelle für Löschwasser vorhanden. Diese dient für die Löschwasserversorgung des Ortsteiles „Penzenstadl“.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 150).

Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

Oberflächenentwässerung:

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden kommunalen Kanal eingeleitet werden.

Vielmehr muss es in den Privatkanal – für Oberflächenwässer vorgerichtet – eingeleitet werden. Dieser Privatkanal mündet in den Staffelbach (siehe Planung). Dies wurde auch mit der Stadt Hauzenberg mittels Schreiben vom 16.02.2012 so vereinbart.

Elektrische Energie:

Die beiden Grundstücke können über das bestehende Leitungsnetz der e.on Bayern erschlossen werden.

Ableitung auf Staatsstraße:

Abwässer und Oberflächenwässer **dürfen nicht** auf Straßengrund der Staatsstraße ST2128 und deren Zubringerweg abgeleitet werden.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Penzenstadl (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 13.07.2011 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

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. 7,30 m

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

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1,0 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

3.2 Geländeneigung wegen Haustyp

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

3.3 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird.

Max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge

Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt

Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes

Dachneigung: wie Hauptdach

Dachdeckung: wie Hauptdach

3.4 Dauchgaupen

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.

3.5 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.

3.6 Zahl der Wohneinheiten

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

3.7 Nicht erlaubte Dachdeckungen

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

3.8 Abstandsflächen

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

3.9 Mülltonnen-Stellplätze

Die Mülltonnen für das geplante Gebäude am nördlichen Grundstück müssen in der Einfahrt der Omnibusbucht aufgestellt werden, um den vorbeifließenden Verkehr auf der Staatsstraße nicht zu behindern.

3.10 Öffentlicher Straßengrund

Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf öffentlichem Straßengrund abgeleitet werden.

§ 4

VERKEHRSLÄRM VON STAATSSTRASSE

- Die Bebauung ist mit einem Dorfgebiet vergleichbar
- Nach 5.6 der DIN 18005 Bl. 1 vom Juli 2002 können bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrslärm belastet sind, die schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei zu hohen Pegeln vor dem Gebäude müssen die Innenräume durch passiven Schallschutz nach DIN 4109 mittels schalldämmenden Außenbauteilen, bei Fassaden und Fenster, geschützt werden
- Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden
- Die Schlafräume sind auf der Staatsstraßen-abgewandten Seite anzuordnen

§ 5

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

5.1 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 6.1 zu erfolgen.

5.2 Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 715 (Teilfläche) im Norden:

Neue Baurechtsfläche 748,91 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 748,91 m² x 0,25 = 187,23 m²

Zusätzlich neue Zufahrt:	34,46 m ²	= 34,46 m ²
Kompensationsfaktor:	1,0	
Ausgleichsfläche:	34,46 m ² x 1,0	= 34,46 m ²
		<hr/>
		= 221,69 m ²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche :
225,00 m²

Ostseite:	3,0 m breiter Streifen x 34,415 i.M.	= 103,54 m ²
Streuobstwiese auf Flur-Nummer 772 (Teilfläche)		= 150,31 m ²
		<hr/>
Kompensationsfläche		= 253,85 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 225,00 m²
ermittelte Kompensationsfläche: 253,85 m²

Grundstück Flur-Nr. 715 (Teilfläche) im Süden:

Neue Baurechtsfläche 924,82 m²

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche	924,82 m ² x 0,25	= 231,21 m ²
		<hr/>
		= 231,21 m ²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche :
235,00 m²

Ostseite:	3,0 m breiter Streifen x 31,68 i.M.	= 107,09 m ²
	Streuobstwiese auf Flur-Nummer 772 (Teilfläche)	= 170,18 m ²
		<hr/>
	Kompensationsfläche	= 277,27 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 235,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 227,27 m²

Die Kompensationsflächen bei den beiden Grundstücken sind jeweils größer als die geforderten Ausgleichsflächen

5.3 Sicherung der Ausgleichsflächen

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

§ 6

GRÜNORDNUNG

6.1 Begrünung der Grundstücke mit neuem Baurecht

Ein jeweils 3,30m bzw. 4,0m 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 Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

6.1a) 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

Obstbäume bei Streuobstwiese auf Flur-Nr.772 (Teilfläche):

Folgende Obstbäume in der Streuobstwiese sollen gepflanzt werden:

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

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

6.1b) Sträucher:

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	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

§ 7

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den

STADT HAUZENBERG

.....
Josef Wipplinger
2. Bürgermeister

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 ZUFAHRT

Bezüglich der Oberflächenentwässerung bei der privaten Zufahrt wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die private Zufahrt ist so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Gemeindestraße 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) ERSCHLIESSUNGS-VORAUSSETZUNGEN

Spätestens mit dem Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauanträge müssen die Erschließungs-Voraussetzungen rechtlich gesichert sein.

5) 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.“

6) ABFALLWIRTSCHAFT

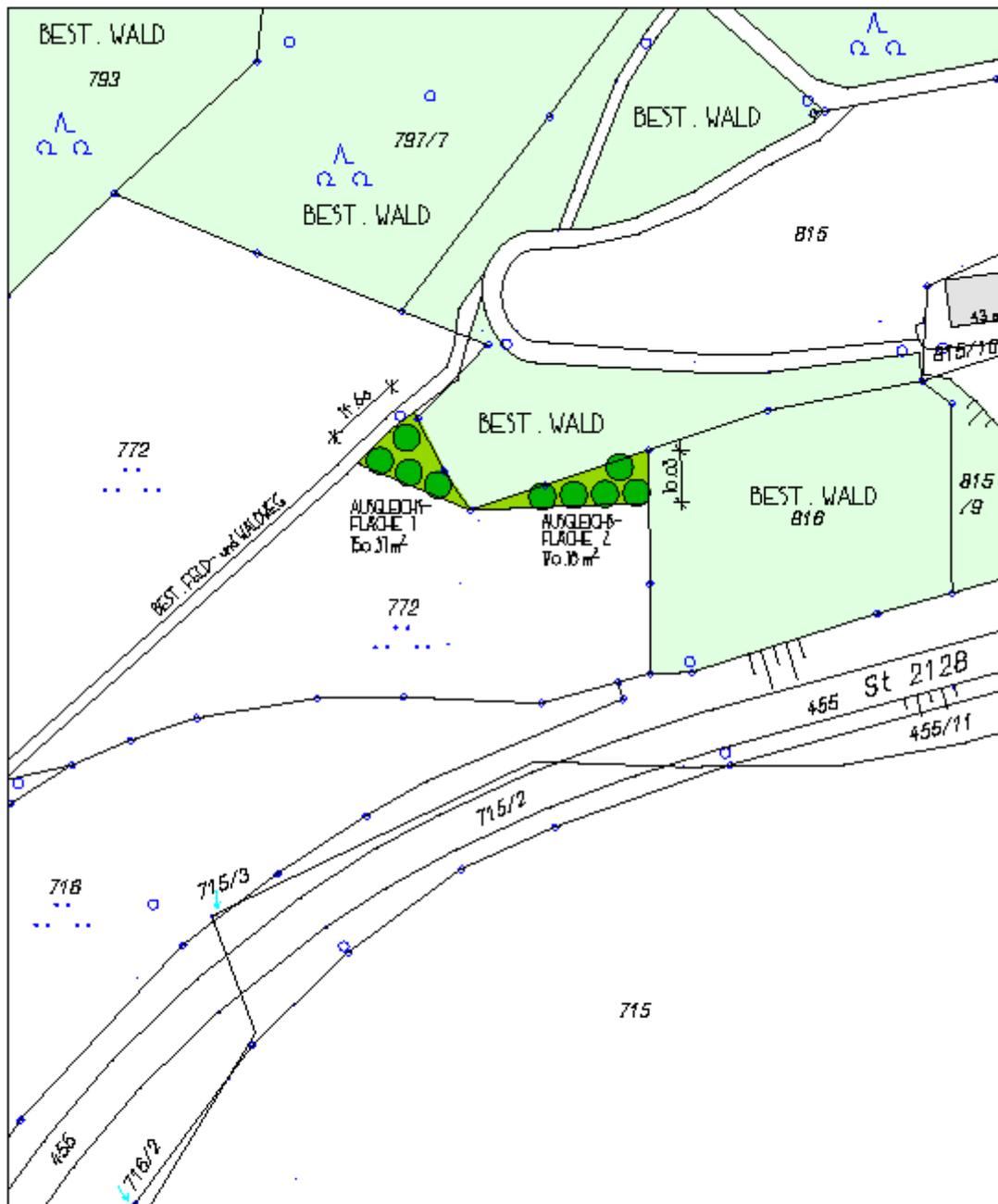
Für das nördlich gelegene Grundstück (Flur-Nr. 715 Teilfläche) gilt bezüglich Abfallwirtschaft, dass eine Abholung der Müllgefäße nur in der Busbucht der geplanten Bushaltestelle möglich ist.

ANHANG 1

Pläne für öffentliche Straße

ANHANG 2

Lageplan der Ausgleichsflächen



L A G E P L A N
AUSGLEICHSFLÄCHEN
 M 1:1000

