

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

---

# 1. ERWEITERUNG ORTSABRUNDUNGSSATZUNG MIT INTEGRIERTER NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

„Ruhmannsdorf“

GEMEINDE:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

**ENDAUSFERTIGUNG**

---

Hauzenberg, den 16. April 2004

.....  
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

# **SATZUNG**

## **über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Ruhmannsdorf“ der Stadt Hauzenberg**

### **Begründung:**

Bereits im Jahre 1998 wurde für den Ortsteil „Ruhmannsdorf“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 20.01.1999 hat das Landratsamt Passau diese OAS genehmigt. Seit 18.02.1999 ist die Ortsabrundungssatzung rechtskräftig.

Die Grundstücke der Flur-Nr. 730, 731, 751 und 736 (jeweils Gemarkung Germannsdorf) sind in dieser Satzung nicht enthalten.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich „Ruhmannsdorf“ ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Außerdem hat Kreisbaumeister Ascher in seiner Begründung von 1999 auf die Fehlentwicklung der Bauleitplanung in diesem Bereich hingewiesen. Dieser Fehler soll nun ebenfalls beseitigt werden.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung „1. Erweiterung Ruhmannsdorf“ am 17.11.2003 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

#### **Bestandsaufnahme Grünordnung**

Im Zuge der Aufstellung „1. Erweiterung Ruhmannsdorf“, wurde im November 2003 durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Streuobstwiesen, Ortsrandeingrünungen, Hecken und Solitärbäumen aufgenommen.

Diese Aufnahme fand Niederschlag in den Plänen für die 1. Erweiterung Ortsabrundung Ruhmannsdorf.

Ganz charakteristisch sind die im Westhang gelegenen Streuobstwiesen, die sich parallel zum gesamten historischen Dorf erstrecken. Das Anschmiegen des historischen Dorfes an dem davorliegenden Berg, die dominanten Streuobstwiesen an diesem Bergrücken, sowie die früher klare Nord-Süd-Anordnung geben dem Ort ein unverwechselbares Gepräge.

Der denkmalgeschützte Bauernhof in der Dorfmitte mit der vorgelagerten Streuobstwiese soll nun dauerhaft geschützt werden.

**Diese vorgegebenen grünordnerischen Bereiche sollen nun bei der 1. Erweiterung festgesetzt werden.**

Die grünordnerischen Ziele dieser „Ortsabrundungs Erweiterung“ basieren also auf historischen Entwicklungen und den Rechtsvorschriften aus der bereits genehmigten Ortsabrundungssatzung des Jahres 1999.

## **Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft**

Im Zuge der 1. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 730 (Teilfläche) **610 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche** geschaffen; im Bereich der Flur-Nr. 731 (Teilfläche) werden insgesamt **1.033,72 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche** geschaffen. Außerdem werden im Bereich der Flur-Nr.736 **20 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche** geschaffen.

Es handelt sich also insgesamt um **1.663,72 m<sup>2</sup> neugeschaffenen Baurechtsflächen**.

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

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

Das Gewächshaus auf Flur-Nr. 736 steht bereits seit 10 Jahren und hat eine Grundfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>.

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 kein regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um eine intensiv bewirtschaftete Grünfläche.

Die „1. Erweiterung Ortsabrundung Ruhmannsdorf“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der 1. Erweiterung „Ortsabrundung Ruhmannsdorf“ wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

## **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

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

Die bestehenden Straßen der Flur-Nr. 754 beziehungsweise 749 sind so angelegt, daß **keine weiteren** Erschließungen mehr notwendig sind.

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

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

- Ebenso wird in Ziffer 5.2b der Festsetzungen festgehalten, daß bei längerer Garagenzufahrt 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 3.7).

### Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

Bei den Flur-Nummern 730 (Teilfläche), sowie 731 (Teilfläche), sowie 736 handelt es sich um **1.663,72 m<sup>2</sup> neugeschaffenen Baurechtsflächen**.

Kompensationsfaktor: 0,25

a) Ausgleichsfläche für Flur-Nr. 730 (Teilfläche)	610,0 m <sup>2</sup> x 0,25	= 152,50 m <sup>2</sup>
		= 152,50 m <sup>2</sup>

**aufgerundete Ausgleichsfläche: 155,00 m<sup>2</sup>**

b) Ausgleichsfläche für Flur-Nr. 731	1.033,72 m <sup>2</sup> x 0,25	= 258,43 m <sup>2</sup>
		= 258,43 m <sup>2</sup>

**aufgerundete Ausgleichsfläche: 260,00 m<sup>2</sup>**

c) Ausgleichsfläche für Flur-Nr. 736	20,0 m <sup>2</sup> x 0,25	= 5,00 m <sup>2</sup>
		= 5,00 m <sup>2</sup>

**Ausgleichsfläche: 5,00 m<sup>2</sup>**

# 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 Ruhmannsdorf (Stadt Hauzenberg) und deren Erweiterung werden gemäß den im beiliegenden Lageplan, M 1:1000 und M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist 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; GEBÄUDEFORM; GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

- 3.1 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.
- 3.2 **Bauweise UG+EG:** Satteldach, Dachneigung 25-30°, Dachgaupen unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe max. 0,3 m. Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

- 3.3 Fällt das Gelände **weniger als 1,5 m** auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss zu errichten.
- 3.4 **Bauweise EG + DG:** Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Dachgauben zulässig, bei einer Dachneigung von mind. 30°, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,5 m<sup>2</sup> Vorderfläche, Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang mind. 2,0 m. Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m. Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
- oder
- 3.5 **Bauweise EG +OG:** Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig. Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m. Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
- 3.6 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.
- 3.7 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 und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

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

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

**A) Kompensation für Baurecht der Flur-Nr. 730 (Teilfläche)**

**Verdichtung der Streuobstwiese auf Flur-Nr. 730 (Teilfläche) im westlichen Bereich  
(wird nur zu einem Drittel gerechnet)**

$$\frac{33,0 + 33,80}{2} \times 14,25 \times \frac{1}{3} = 158,63 \text{ m}^2$$

**Kompensationsfläche = 158,63 m<sup>2</sup>**

geforderte Ausgleichsfläche: 155,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 158,63 m<sup>2</sup>

**Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte  
Ausgleichsfläche.**

**B) Kompensation für Baurecht der Flur-Nr. 731 (Teilfläche)**

**Erweiterung der Streuobstwiese auf Flur-Nr. 731 (Teilfläche) westlicher Teil**

$$21,0 \times 14,20 \times \frac{1}{2} = 149,10 \text{ m}^2$$

**Entlang der Straße soll die Ortsrandeingrünung weitergeführt werden.**

$$36,20 \text{ lfm} \times 3,50 \text{ m Breite} = 126,70 \text{ m}^2$$

**Kompensationsfläche = 275,80 m<sup>2</sup>**

geforderte Ausgleichsfläche: 260,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 275,80 m<sup>2</sup>

**Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte  
Ausgleichsfläche.**

### **C) Kompensation für Flur-Nr. 736**

**1 neuer Baum für 5,0 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**

## **§ 5**

### **GRÜNORDNUNG**

#### **5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand**

Ein 4,50 m bzw. 3,50 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Grünstreifen ist je 2 m<sup>2</sup> 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)*

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:**

In diesem Grundstück sind **mindestens 20 heimische Sträucher** zu pflanzen.

*Planzqualität: 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.:

Berberitze, Sauerdorn

Weissdorn

Hartriegel

Haselnuss

Gem. Heckenkirsche

Hunds-Rose

Schwarzer Holunder

Berberis vulgaris

Crataegus monogyna

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Sambucus nigra

**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.

# 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 soll nicht in den Mischwasserkanal geleitet 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 03.12.2003

STADT HAUZENBERG

.....  
Ludwig A. Bauer, Architekt

  
.....  
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister