

Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts-Ing.  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg  
Tel.: 08586/2051+2052  
Fax: 08586/5772

e-mail: [architekturbaerobauer@gmx.de](mailto:architekturbaerobauer@gmx.de)

Stadt



Hauzenberg

---

# 2. ERWEITERUNG ORTSABRUNDUNGS- SATZUNG

MIT INTEGRIERTEM

UMWELTBERICHT

„RUHMANNSDORF“

---

**ENDAUSFERTIGUNG**

GEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

---

Hauzenberg, den 28. Feb. 2005

  
.....  
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.

Im Jahre 2003 wurde eine 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Der Satzungsbeschluß für diese 1. Erweiterung erfolgte am 16.02.2004 und die Bekanntmachung am 15.04.2004.

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich „Ruhmannsdorf“ ist der Bedarf nach einem Baugrundstück in diesem Bereich gestiegen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuss am 22.11.2004 die Aufstellung „2. Erweiterung Ruhmannsdorf“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossen.

## **UMWELTBERICHT**

**Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2**

### **1.0 Einleitung:**

#### **1.1 Bauliche Entwicklung**

Im Urkataster ist deutlich zu erkennen, dass der Ort Ruhmannsdorf ursprünglich aus 4 großen Vierseithöfen bestand, die sich – wie eine Perlenschnur - an den westlich gelegenen Bergrücken angeschmiegt haben.

Im 18. Jahrhundert bekam der Ort Ruhmannsdorf eine Schule. Er stellte damit den Mittelpunkt der umliegenden Orte – Germannsdorf, Jahrdorf, Ödhof, Kropfmühl - dar.

Im 20. Jahrhundert setzte eine verstärkte Wohnbebauung ein. Neben den stattlichen Vierseithöfen entstanden nun kleinere landwirtschaftliche Anwesen und vor allem Dingen entstand Wohnbebauung.

## **1.2 Bestehende 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 bereits großflächig aufgenommen.

Außerdem wurde für die „2. Erweiterung Ruhmannsdorf“ eine erneute Erfassung der Grünordnung durchgeführt. Speziell galt diese Durchführung dem neuen Baugrundstück mit Umgebung.

Diese Aufnahmen fanden ihren Niederschlag in den Plänen für die 2. Erweiterung Ortsabrundung Ruhmannsdorf.

**Die vorgegebenen grünordnerischen Bereiche sollen nun bei der 2. Erweiterung fortgesetzt werden.**

Die grünordnerischen Ziele dieser „2. Erweiterung“ basieren auf historischen Entwicklungen, Rechtsvorschriften aus der bereits genehmigten Ortsabrundungssatzung des Jahres 1999 sowie der 1. Erweiterung aus dem Jahre 2003/2004.

## **1.3 Zielvorgabe**

Ohne weitere ökologische Eingriffe – kein zusätzlicher Straßenbau, kein zusätzlicher Kanal- und Wasserleitungsbau, kein Eintauchen in das Grundwasser – soll mit dieser 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung im nord-östlichen Bereich ein Abschluß des Ortes geschaffen werden.

Die neue Grünordnung, resultierend aus der Kompensationsberechnung, soll hier dem Ort an dieser Stelle eine „grüne Stütze“ verleihen.

### **Ziel:**

**Diese 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gibt uns die Möglichkeit, an der Nord-Ost-Seite dem Ort Ruhmannsdorf eine „grüne Stütze“ zu geben.**

## **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 2. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 729/1 **967,75 m<sup>2</sup> 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 Grünfläche = **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 eine intensiv bewirtschaftete Grünfläche.

Die „2. Erweiterung Ortsabrundung Ruhmannsdorf“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der „2. Erweiterung Ortsabrundung Ruhmannsdorf“ wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### **2.2 Kompensationsberechnung**

#### **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 bestehende Straße der Flur-Nr. 754 ist so angelegt, daß **keine weitere** Erschließung mehr notwendig ist.

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 3.5).

### 2.3 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 der Flur-Nummer 729/1 handelt es sich um **967,75 m<sup>2</sup> neugeschaffene Baurechtsfläche**.

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche	$967,75 \text{ m}^2 \times 0,25$	= 241,94 m <sup>2</sup>
		= 241,94 m <sup>2</sup>

**aufgerundete Ausgleichsfläche: 250,00 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, 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  
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 m<sup>2</sup> 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.

### **3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen**

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

## **§ 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:**

Nordseite:  $(35,29 + 31,59) \times \frac{1}{2} \times 5,0 \text{ m breiter Streifen} = 167,21 \text{ m}^2$

Ostseite:  $(41,85 + 34,705) \times \frac{1}{2} \times 4,0 \text{ m breiter Streifen} = 153,11 \text{ m}^2$

---

**Kompensationsfläche = 320,32 m<sup>2</sup>**

geforderte Ausgleichsfläche: 250,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 320,32 m<sup>2</sup>

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

## § 5

### GRÜNORDNUNG

#### 5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 4,00 m bzw. 5,00 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Grünstreifen ist je 2 m<sup>2</sup> ein heimisches 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  
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
Schwarzer Holunder	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 22.02.2005

STADT HAUZENBERG



.....  
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister