

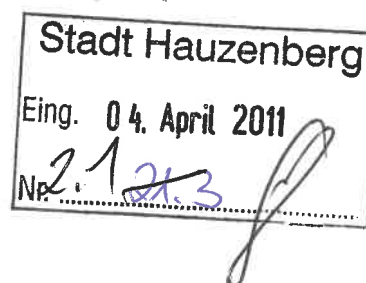
Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
- 1. Änderungssatzung -

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU



Witzmannsberg, den 26.03.2010

Planung:
Architekturbüro Uta Wagner
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Spitzendorf 4a
94104 Witzmannsberg



Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung - 1. Änderungssatzung -

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU



A. ANLASS

Im Jahre 1999 wurde von der Stadt Hauzenberg eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Auf Grund von Anfragen der Einwohner von Tiessenhäusl nach Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten ist der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in diesem Ortsteil gegeben.

B. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG TIESSENHÄUSL IM EINZELNEN

1. Flächen

Die Flächen im Geltungsbereich sind dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 – zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Flächen im gesamten Geltungsbereich werden als MD belassen, um die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zu erhalten.

Die Erweiterung der organisch gewachsenen Siedlungsstruktur soll durch die Festsetzungen in geordneter Weise erfolgen. Weitere geeignete Bauflächen sind daher in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Flächenbilanz

Erweiterungsfläche	MD	ca.	3160 m ²
davon neu geschaffene Baufläche		ca	1170 m ²
Ausgleichsfläche		ca	300 m ²

C. WASSERVERSORGUNG

für den Ortsteil Tiessenhäusl ist eine öffentliche Wasserversorgung vorhanden. Diese öffentliche Wasserversorgung soll auch die geplanten Grundstücke versorgen. Die Abstände zu Fernleitungen sind zu beachten und vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzuklären.

D. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal.

Der Schutzstreifen der Mischwasserleitung von beidseitig je 2 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

E. REGENWASSERNUTZUNG

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal geleitet werden. Es soll eine Regenwasserzisterne gebaut werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkasten, Gartenbewässerung und ähnlichem genutzt wird. Das übrige Regenwasser muss mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück versickern.

F. STROMVERSORGUNG

Die Abstände zu Freileitungen und Erdkabel sind zu beachten. Vor Baubeginn sind Besprechungen mit der E.ON-Bayern erforderlich.

G. STRASSENBAU

Eine Erschließungsstrasse ist bereits vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist durch den direkten Anschluss an die St 2128 sichergestellt.

Weitere Informationen sind der Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1999 zu entnehmen.

18. April 2011

Hauzenberg,


.....
Federhofer, 1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung - 1. Änderungssatzung -

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgende textliche Festsetzungen gelten nur für die in Teilbereichen der Flur-Nr. 783 dargestellten Neubauflächen. Im beiliegenden Lageplan, erstellt: 26.03.2010, sind diese Flächen schraffiert ausgewiesen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzungsänderung. Es gelten die Festsetzungen der Satzung vom 16.12.1999 mit nachfolgenden Änderungen:

Änderung zu § 3 Punkt 4., 5. und 6. der Satzung vom 16.12.1999

Bauweise:

- Zulässige Vollgeschosse: max. II;
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Pro Wohngebäude dürfen max. 3 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2,5 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

§ 3.1 Baugrenzen / Abstandsflächen

Bei allen Gebäudearten ist zusätzlich zu den Baugrenzen die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 zu achten.

§ 3.2 Stellplätze / Zufahrten und Hauseingänge

Garagen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind Versickerungsfähig auszubilden.

§ 3.3 Baumfallgefahr

Da die Satzung zum best. Wald hin erweitert wird ist ein Abstand der baulichen Anlagen von 20,0 m einzuhalten.

18. April 2011

Hauzenberg, -----


Federhofer, 1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

GRÜNORDNUNG

Begrünung der privaten Grundstücke mit neuem Baurecht
Ein Grünstreifen von 5,0 m ist als freiwachsende Baum – und
Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen sind einheimische
Gehölze (mind. sechs Bäume) zu pflanzen.

Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg – Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winter – Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Wuchsordnung

Weiß- Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher

Auf den Grünstreifen sind mind. 13 heimische Sträucher zu pflanzen.

Heimische Feldgehölze wie z.B.

Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung - 1. Änderungssatzung -

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU



AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die Fläche der Erweiterung umfasst insgesamt 3160 m².
Hiervon werden an neuer geeigneter Baufläche ca. 1120 m² geschaffen.

Erweiterungsfläche	MD	ca.	3160 m ²
davon neu geschaffene Baufläche		ca.	1170 m ²
Ausgleichsfläche		ca.	300 m ²

Es errechnet sich daher folgender Kompensationsbedarf:

Teilgebiet/Nutzung	gewählter Faktor	Fläche in m²	Ausgleichsfläche in m²
MD - Dorfgebiet	0,25	1170	293

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können - angrenzend an das Plangebiet - auf Flur-Nummer 783 gestellt werden.

Die Fläche wird, anschließend an den nördlich des Grundstücks beginnenden Mischwald, auf einer Breite von mindestens 5 Meter ausgewiesen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb Pflanzpflichten zur weiteren Durchgrünung vorgesehen. (Pflanzpflicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

18. April 2011

Hauzenberg,



.....
Federhofer, 1. Bürgermeister
1. Bürgermeister