

**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
„ANETZBERGERHOF“**

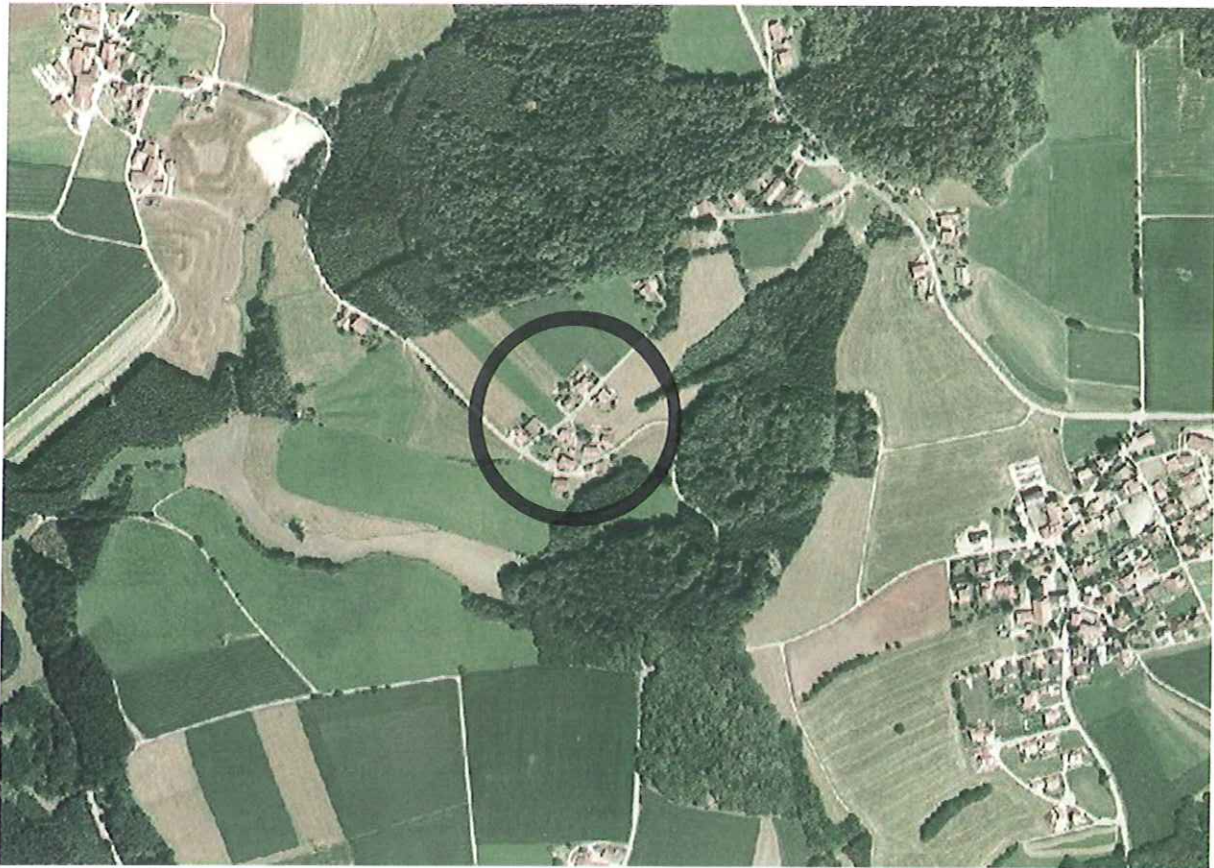


STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

Stadt Hauzenberg

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 11.01.2010

Planung:
Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg

SATZUNG
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles „Anetzbergerhof“ der
Stadt Hauzenberg**

Begründung

Bereits im Jahre 2001 wurde für den Ortsteil „Anetzbergerhof“ eine Außenbereichssatzung durchgeführt.

Diese Außenbereichssatzung wurde am 22.08.2001 durch das Landratsamt Passau genehmigt.

Das Inkrafttreten dieser Außenbereichssatzung war am 19.09.2001.

Die Außenbereichssatzung wird aufgehoben werden und stattdessen eine Ortsabrundungssatzung erlassen.

Diese Aufhebung der Außenbereichssatzung nach § 10 BauGB beschloss der Bauausschuss am 14.12.2009.

Gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die bisherige Außenbereichssatzung außer Kraft.

Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich „Anetzbergerhof“ ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil vorhanden.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bauausschuss am 21. Juli 2008 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung Anetzbergerhof gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

SATZUNG

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

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Anetzbergerhof (Stadt Hauzenberg) werden gemäß den in den beiliegenden Lageplänen - M 1:1000 sowie M 1:5000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Außerdem sind Abstandsflächen-Vorschriften der BayBO einzuhalten, da keine Baugrenzen festgesetzt sind.

§ 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

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 1,3 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

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

3.4 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.

3.5 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

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 1704 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche 303,68 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 303,68 m² x 0,25 = 75,92 m²

= 75,92 m²

aufgerundete Ausgleichsfläche :
76,00 m²

Ostseite: 4,10 m breiter Streifen = 77,05 m²

Kompensationsfläche = 77,05 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 76,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 77,05 m²

Grundstück Flur-Nr. 1705 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche 1.528,88 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 1.528,88 m² x 0,25 = 382,22 m²

= 382,22 m²

aufgerundete Ausgleichsfläche :
385,00 m²

Südseite: 4,0 m breiter Streifen = 386,81 m²

Kompensationsfläche = 386,81 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 385,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 386,61 m²

Grundstück Flur-Nr. 1708 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche 557,29 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 557,29 m² x 0,25 = 139,32 m²

= 139,32 m²

aufgerundete Ausgleichsfläche :
140,00 m²

Südseite: 4,0 m breiter Streifen

Westseite: 3,0 m breiter Streifen

Kompensationsfläche = 152,16 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 140,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 152,16 m²

Grundstück Flur-Nr. 1709/5 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche 1.131,23 m²

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 1.131,23 m² x 0,25 = 282,81 m²

= 282,81 m²

aufgerundete Ausgleichsfläche:
283,00 m²

Westseite: 4,0 m breiter Streifen
Nordseite 3,70 m breiter Streifen

Kompensationsfläche = 286,58 m²

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 283,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 286,58 m²

Die Kompensationsflächen bei den einzelnen Grundstücken sind jeweils größer als die geforderten, aufgerundeten Ausgleichsflächen.

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke mit neuem Baurecht

Ein Grünstreifen von 3,0 m – 4,10 m 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 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:

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind **in den Grünstreifen mindestens 44 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
Weißdorn
Hartriegel
Haselnuss
Gem. Heckenkirsche
Hunds-Rose

Berberis vulgaris
Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina

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

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) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

3) DULDUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG

Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

4) STÄDTISCHE ERSCHLIESSUNG

Die städtische Erschließung besteht aus den 3 Bereichen:

- Erschließungsstraßen
- Abwasser
- Trinkwasser

Zu diesen 3 Bereichen ist folgendes zu sagen:

- **Erschließungsstraßen**
Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Es handelt sich um befestigte Straßen (mit Asphalt-Oberfläche)
Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht
- **Abwasser**
Die bestehenden Abwasserleitungen sind bereits in den bestehenden Erschließungsstraßen der Flur-Nr. 1703 und 1710 bereits vorhanden.

o **Trinkwasser**

Der Ort „Anetzbergerhof“ hat eine öffentliche Wasserversorgung.
Diese öffentliche Wasserversorgung soll auch die geplanten Grundstücke versorgen.

5) REGENWASSERNUTZUNG

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

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

6) ENERGIEVERSORGUNG

Die geplanten Grundstücke können über die bestehende elektrische Energieversorgung ebenfalls versorgt werden.

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

7) BODENFUNDE

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

8) BRANDSCHUTZ

Ein Hydrant ist auf der Flur-Nr. 1992 (Bankett der öffentlichen Straße) errichtet.
Dieser dient zur Brandbekämpfung.

Hauzenberg, den 22.07.2008
Ergänzt: 11.01.2010

STADT HAUZENBERG


.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister