

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

2. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

MIT INTEGRIERTER

NATURSCHUTZRECHTLICHER

EINGRIFFSREGELUNG

„AUBACH“

STADT:

HAUZENBERG

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

END AUSFERTIGUNG

Hauzenberg, den 23. JUNI 2006



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Aubach der
Stadt Hauzenberg

Begründung:

Bereits im Jahre 2001 wurde für den Ortsteil „Aubach“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Im Juni 2002 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich Aubach ist der Bedarf nach einem Baugrundstück in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung „2. Erweiterung Aubach“ am 21.10.2003 gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB beschlossen.

Bestandsaufnahme Grünordnung

Im Zuge der Ortsabrundungssatzung im März 2001 wurde durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen, bestehenden Streuobstwiesen und sowie bestehenden Hecken aufgenommen.

Im Oktober 2003 wurde dieser Baumbestand nochmals überprüft und den Entwicklungen angepaßt. Diese neuerliche Aufnahme mit dem Bestand fand Niederschlag in den Plänen für die „2. Erweiterung Ortsabrundung Aubach“.

Deutlich zu erkennen sind die signifikanten Ortsrandeingrünungen der Flur-Nr. 774, sowie 767 und die Streuobstwiesen der Flur-Nr. 773, 772, 771 und 770. Gerade diese Streuobstwiesen geben dem Ort ein unverwechselbares Gepräge.

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

Die grünordnerischen Ziele dieser „Ortsabrundungs-Erweiterung“ basieren also auf historischen Entwicklungen und den Rechtsvorschriften aus der bereits genehmigten Ortsabrundungssatzung des Jahres 2001.

Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft

Im Zuge der 2. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 767 (Teilfläche) **990 m² Baurechtsfläche** geschaffen.

Diese neue Baurechtsflächen 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 intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

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

Bei der Planung der 2. Erweiterung „Ortsabrundung Aubach“ wird 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.

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

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehende Straße reicht 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 diese 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)

a) Bei Flur-Nr. 767 (Teilfläche) handelt es sich um **990,00 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	990,00 m ² x 0,25	= 247,50 m ²
		<hr/>
		= 247,50 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 250,00 m²

b) Der Verlust des straßenseitigen Grünzuges muß ebenfalls kompensiert werden.

Verlust durch Einfahrten an Straßenseite

4,0 x 3,0 breiter Streifen x 2 Stück	= 24,0 m ²
--------------------------------------	-----------------------

aufgerundete Ausgleichsfläche: 25,00 m²

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 Aubach (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 m² 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 erscheint sinnvoll.

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

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

A) Kompensationsmaßnahme für Grundstück Flur-Nr. 769 (Teilfläche)

Ostseite: 26,50 x 4,0 m breiter Streifen = 106,0 m²

Südseite: 36,50 x 4,0 m breiter Streifen = 146,0 m²

Kompensationsfläche = 252,0 m²
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 250,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 252,0 m²

B) Kompensationsmaßnahme wegen Einfahrten

Die bereits im März 2001 sanktionierte Grünordnung auf Flur-Nr. 767 (Teilfläche) muß wegen Einfahrten unterbrochen werden.

Verlust durch Einfahrten an Straßenseite
4,0 x 3,0 breiter Streifen x 2 Stück = 24,0 m²

Kompensation an Staßenseite
36,5 m ./ 4,0 x 2 Stück = 28,5 m²

28,5 x 1,0 (statt 3,0 breiter Grünstreifen wird dieser 4,0 m breit) = 28,5 m²

Kompensationsfläche = 28,50 m²
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 25,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 28,50 m²

**DIE ZWEI KOMPENSATIONSFLÄCHEN SIND GRÖßER ALS DIE
GEFORDERTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN !**

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung des privaten Grundstückes am Ortsrand

Ein 4,0 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Grünstreifen ist je 2 m² 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

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
Schwarzer Holunder

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 28.10.2003

STADT HAUZENBERG


.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister