

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

e-mail: architekturbauerobauer@gmx.de

Stadt



Hauzenberg

---

# 3. Erweiterung

## ORTSABRUNDUNGSSATZUNG MIT INTEGRIERTER NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

---

### ENDAUSSFERTIGUNG

### „AUBACH“

STADT:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

---

Hauzenberg, den ..... 21. 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.

Im Oktober 2003 wurde eine 2. 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 „3. Erweiterung Aubach“ am 12.12.2005 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“.

Im Dezember 2005 wurde dieser Baumbestand nochmals überprüft und wiederum den Entwicklungen angepaßt. Diese neuerliche Aufnahme mit dem Bestand fand Niederschlag in den Plänen für die „3. 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 3. 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 3. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 767 (Teilfläche) **855,00 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche** geschaffen. Zusätzlich wird eine neue Privatstraße von **183,00 m<sup>2</sup>** neu gebaut zuzüglich einem Wendehammer von **186,00 m<sup>2</sup>**.  
Insgesamt handelt es sich also um **1.224,00 m<sup>2</sup> Baurechts- und Straßenfläche**.

Diese neuen Baurechts- und Straßenflächen haben 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 Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

Die „3. Erweiterung Ortsabrundung Aubach“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der „3. Erweiterung Ortsabrundung Aubach“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

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

Bedingt durch die bestehende Zufahrtsstraße 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 Zufahrtsstraße wird lediglich ergänzt durch eine kleine Privatstraße sowie einem Wendehammer. Privatstraße und Wendehammer müssen in **Schotterrasen-Qualität** ausgeführt werden.
- 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 genutztes 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 insgesamt **1.224,00 m<sup>2</sup> neugeschaffene Baurechts- und Straßenfläche (samt Wendehammer)**

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	$1.224,00 \text{ m}^2 \times 0,25$	= 306,00 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		= 306,00 m <sup>2</sup>

**aufgerundete Ausgleichsfläche: 310,00 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 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 1,2 : 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 1,2 : 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 1,2 : 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. 767 (Teilfläche) incl. Privatstraße mit Wendehammer**

Ostseite: 27,00 x 4,0 m breiter Streifen = 108,00 m<sup>2</sup>

Verbindungsgrün zwischen  
Baurechtfläche und Wendehammer: = 316,00 m<sup>2</sup>

Begleitgrün bei  
Privatstraße: 14,00 x 2,0 m breiter Streifen = 28,00 m<sup>2</sup>

---

**Kompensationsfläche** = **452,00 m<sup>2</sup>**  
=====

**geforderte Ausgleichsfläche: 310,00 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche: 452,00 m<sup>2</sup>**

**DIE KOMPENSATIONSFLÄCHE IST GRÖßER ALS DIE  
GEFORDERTE AUSGLEICHSFLÄCHE**

## § 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 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	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 12.04.2006

STADT HAUZENBERG



.....  
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister