

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

„Hintertiessen“

GEMEINDE:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Hauzenberg, den

.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hintertiessen der Stadt Hauzenberg

Begründung:

Bereits im Jahre 1997 wurde für den Ortsteil „Hintertiessen“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Im August 2001 wurde eine Erweiterung Ortsabrundung Hintertiessen durchgeführt, aber nicht genehmigt (Sprengbereich !)

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich Hintertiessen 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 Hintertiessen“ am 20.08.2002 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Bestandsaufnahme Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung „2. Erweiterung Hintertiessen“, wurde im August 2002 durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen und bestehenden Streuobstwiesen aufgenommen.

Diese Aufnahme fand Niederschlag in den Plänen für die 2. Erweiterung Ortsabrundung Hintertiessen.

Deutlich zu erkennen sind die signifikanten Ortsrandeingrünungen der Flur-Nr. 841, 840/3 sowie 838/3 und 834. Andererseits auch sehr deutlich zu sehen, die Streuobstwiesen auf Flur Nr. 839 und 840, die dem Ortsteil ein unverwechselbares Gepräge geben.

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

Die grünordnerischen Ziele dieser „Ortsabrundungs Erweiterung“ basieren also auf historischen Entwicklungen und den Rechtsvorschriften aus der bereits genehmigten Ortsabrundungssatzung des Jahres 1997.

Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft

Im Zuge der 2. Erweiterung werden **708,51 m²** Baurechtsfläche 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 kein regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um eine intensiv bewirtschaftete Grünfläche.

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

Bei der Planung der 2. Erweiterung „Ortsabrundung Hintertiessen“ wurde 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 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 3.7).

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).

Insgesamt handelt es sich um ca. **708,51 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**.

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	708,51 m ² x 0,25	= 177,13 m ²
		<hr/>
		= 177,13 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 180,00 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 Hintertiessen (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 Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

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

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

A) An den Ortsrändern der Erweiterung „Ortsteil Hintertiessen“ soll eine Ortsrandeingrünung eingeführt werden.

Nordwestseite: 29,70 x 3,5 m breiter Streifen = 103,95 m²

Nordostseite: 20,50 x 4,5 m breiter Streifen = 92,25 m²

Kompensationsfläche = **196,20 m²**
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 180,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 196,20 m²

Kompensationsfläche größer als geforderte Ausgleichsfläche.

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 4,50 m bzw. 3,50 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	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

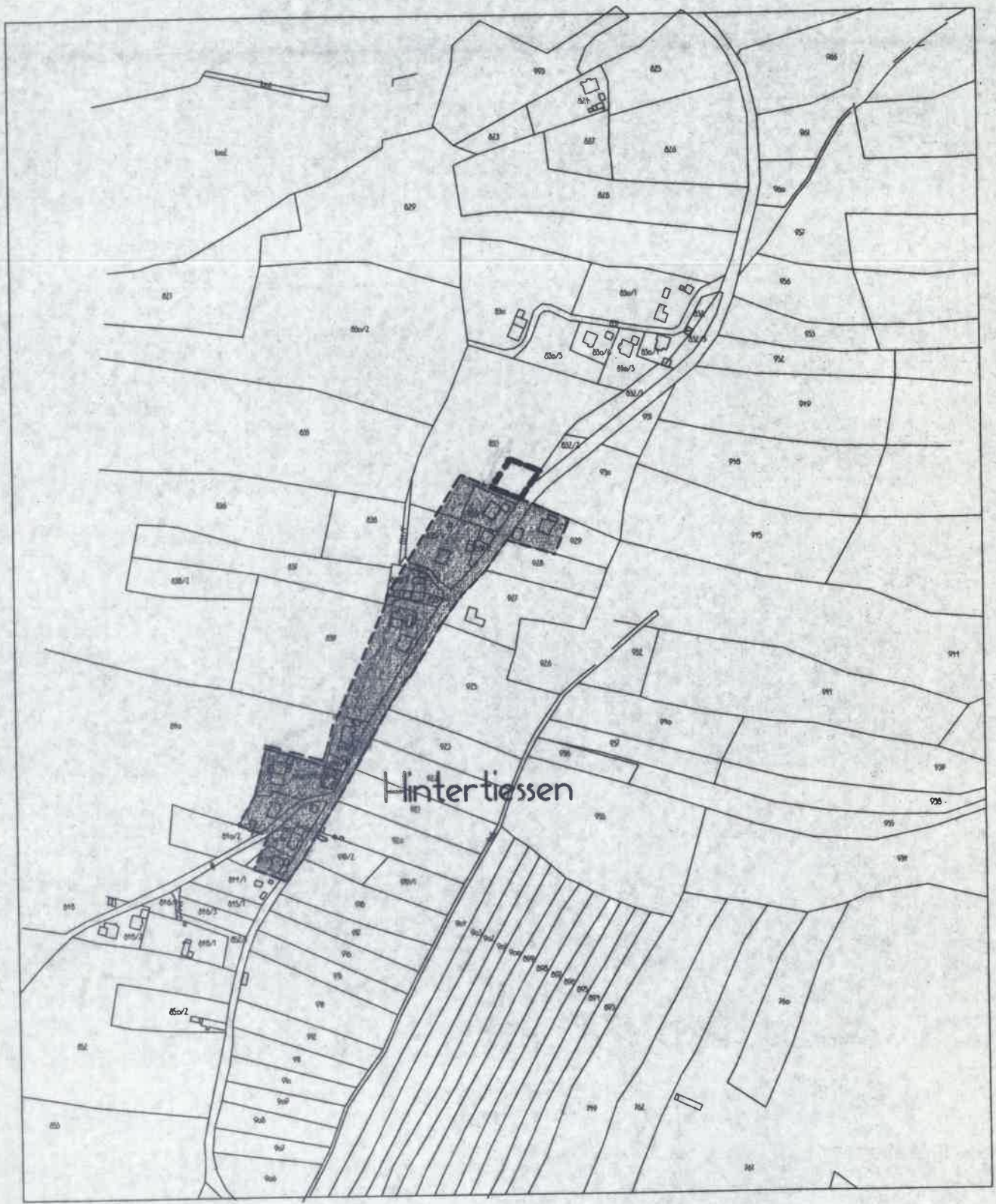
Das Regenwasser soll nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden. Vielmehr soll eine Regenwasserzisterne gebaut werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen wird.

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

Hauzenberg, den 18.11.2002

STADT HAUZENBERG

.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister



Hintertiessen



LAGEPLAN M 1:5000