

Stadt Hauzenberg



3. Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Innerhartsberg“

Planfertiger:

Edith Katharina Weishäupl
Dipl.-Ing. FH Architektin
Rotbach 529
94078 Freyung
Tel. 08551/910700

www.bayerwald-architektur.de

| <u>Inhalt</u> | <u>Seite</u> |
|------------------------------|--------------|
| <u>A. Satzung</u> | <u>03-07</u> |
| <u>B. Begründung</u> | <u>08-11</u> |
| <u>C. Verfahrensvermerke</u> | <u>12</u> |
| <u>D. Anlagen</u> | |

- Anlage 1** Lageplan M 1:1000 vom 04.01.2011 mit Satzungsbereich
- Anlage 2** Lageplan Bestandsplan
- Anlage 3** Lageplan Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4** Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Anlage 5** Ortsrandeingrünung

A. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Hauzenberg folgende Satzung erlassen:

3. Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Innerhartsberg“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Innenbereichs-Satzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 1) vom 4.1.2011 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

Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieser Satzung der 3. Erweiterung Ortsabrundungssatzung Innerhartsberg wurden folgende Festsetzungen getroffen:

| | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise: | EG + DG Satteldach Dachneigung 15-25 ° Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes |
| Zahl der Vollgeschoße: | II |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,25 |
| Geschoßflächenzahl (GFZ): | 0,50 |
| Maximale Wandhöhe: | 6,50 m |
| Zahl der max. Wohneinheiten (WE): | 2 WE |
| Baugrenze lt. Festsetzung im Lageplan, Anlage 1 | |

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

§ 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 im Südwesten von Innerhartsberg.

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wertvolle Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Bäumen erscheint sinnvoll.

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

Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme für das Grundstück der Flur Nr. 1866/Teilfläche

Südseite: 53,00 lfm x 7,00 m breiter Streifen = 371,00 m²

Kompensationsfläche 371,00 m²

Geforderte Ausgleichsfläche: 350,00 m²

Ermittelte Kompensationsfläche: 371,00 m²

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

§ 5

Grünordnung

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Ein 7,00 m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesem Grünstreifen ist je 3 m² einheimisches Gehölz zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Es sind außerdem mindestens fünf Bäume (entsprechend 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

Im Grundstück sind **mindestens 20 heimische Sträucher** zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestgröße: 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 |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

5.2 Stellplätze und Zufahrten

5.2a Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplatz sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. 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.

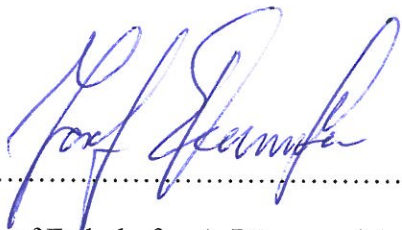
§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

06. Mai 2011

Hauzenberg, den



.....
Josef Federhofer, 1. Bürgermeister



A. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Bereits im Jahre 2000 wurde für diesen Ortsteil „Innerhartsberg“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Diese wurde am 15. Juni 2000 als Satzung beschlossen.

Im Jahre 2000 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Diese wurde am 20.11.2000 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hauzenberg ist die 1. Änderungssatzung rechtskräftig geworden.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Innerhartsberg ist der Bedarf an Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuß die Aufstellung „2. Erweiterung Innerhartsberg“ am 17.07.2006 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Aufgrund einer erneuten Anfrage von Bauwilligen hat der Stadtrat Hauzenberg die Aufstellung „3. Erweiterung Innerhartsberg“ am 13.09.2010 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung bestimmt sich nach den in Anlage 1 bezeichnetem Lageplan M 1:1000 vom 4.01.2011 eingetragenen Abgrenzungen.

Das von der Satzung erfasste Grundstück befindet sich im westlichen Teil von Innerhartsberg.

Es betrifft die Flur Nr. 1866/Teilfläche der Gemarkung Windpassing.

3. Erschließung

3.1 Straßenerschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Innerhartsberg, Flur Nr. 1653. Diese Ortsstraße ist leistungsfähig ausgebaut. Die Privatzufahrt zum Grundstück des Neubaus (Teilfläche der Flur Nr. 1866) erfolgt über die Ortsstraße der Flur Nr. 1653. Es ist keine weitere Erschließungsstrasse erforderlich.

Bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung sind keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig. Der Bauwerber hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayer. Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

3.2 Wasserversorgung

Die Ortschaft Innerhartsberg ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Hauzenberg angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Innerhartsberg ist an die zentrale Kläranlage der Stadt Hauzenberg angeschlossen. Südlich des geplanten Baugrundstücks befindet sich ein Mischwasserkanal DN 450 in Ost nach West Richtung. An diesem Teilstück ist ein Anschluß des Baugrundstücks ohne Rückstauverschluß möglich.

3.4 Energieversorgung

Vom Stromversorger e.on sind bereits Niederspannungsleitungen in der bestehenden Straße verlegt worden. Der Beginn aller Baumaßnahmen – dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern – ist dem Elektro-Versorgungs-Regionalzentrum **Regen** rechtzeitig zu melden.

3.5 Bodenfunde

Das Baugebiet liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Für eine Überplanung von Denkmalflächen hat der Antragssteller eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

4. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieser Satzung der 3. Erweiterung Ortsabrundungssatzung Innerhartsberg wurden folgende Festsetzungen getroffen:

| | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise: | EG + DG Satteldach Dachneigung 15-25 ° Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes |
| Zahl der Vollgeschoße: | II |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,25 |
| Geschoßflächenzahl (GFZ): | 0,50 |
| Maximale Wandhöhe: | 6,50 m |
| Zahl der max. Wohneinheiten (WE): | 2 WE |
| Baugrenze lt. Festsetzung im Lageplan, Anlage 1 | |

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

5. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes werden auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgehandelt (s. Anlage 4)

6. Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Ortsgemäße und ortsübliche Immissionen (wie. Z.B. Geruch, Staub, Lärm), die aus einer ordnungsgemäßen wirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erwachsen und das Maß der in einem Dorfgebiet zulässigen Werte nicht übersteigen, sind zu dulden.

6.2 Gewerbetreibende

Es befinden sich im Umkreis von 150 m keine Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 BauNVO

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 13.09.2010 die Aufstellung einer 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Innerhartsberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis.....öffentlich ausgelegt. (Vombis.....wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben - § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt.1. BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden amortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig (Vom.....bis.....) wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1 BauGB) um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut vom.....bis.....ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am.....ortsüblich bekannt gemacht.

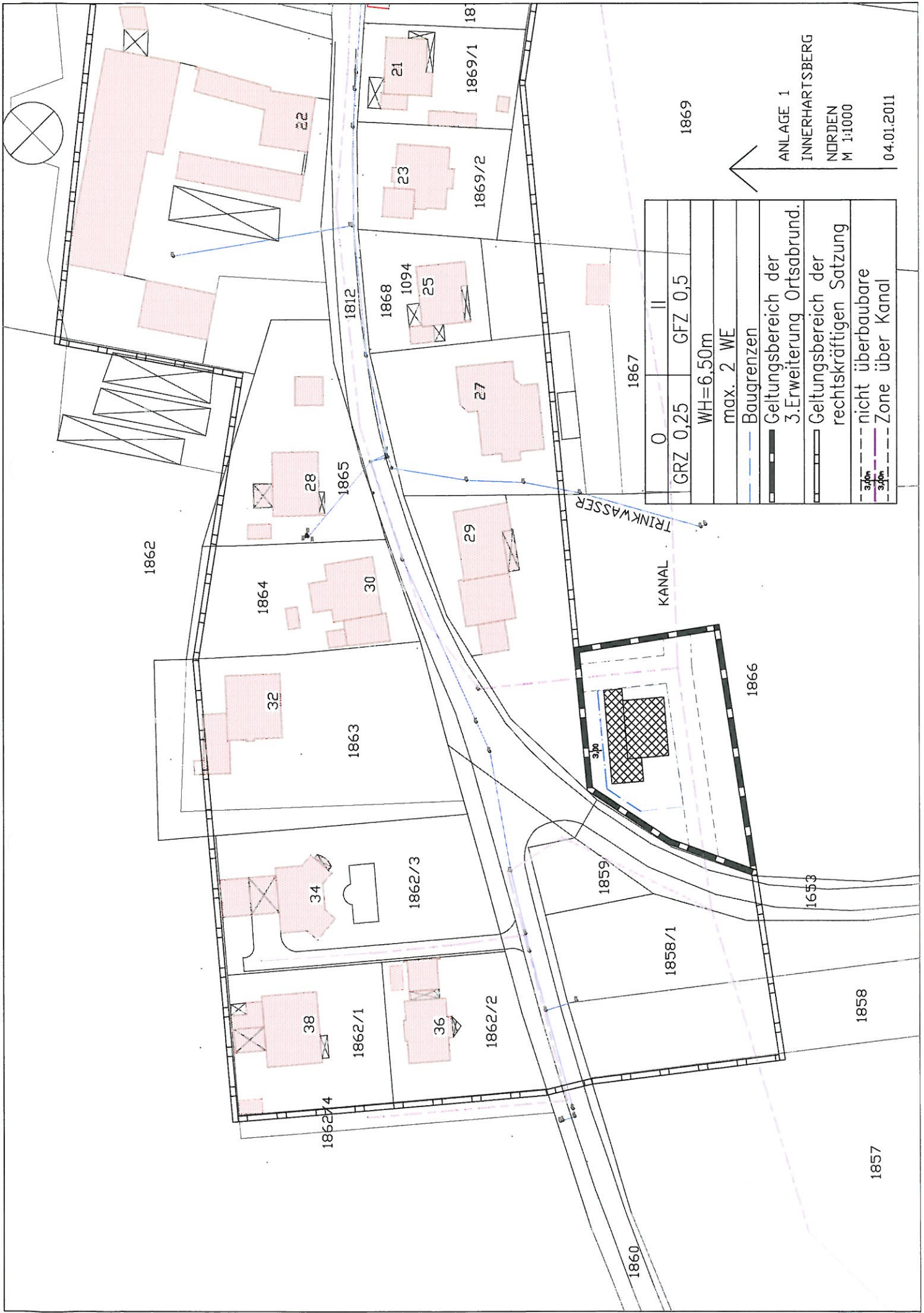
Gleichzeitig (Vom.....bis.....) wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung (durch die Änderung) berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum (geänderten) Satzungsentwurf gebeten.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am.....den Satzungsentwurf 3. Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Innerhartsberg“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.

Hauzenberg, den.....



ANLAGE 1
 INNERHARTSBERG
 NORDEN
 M 1:1000
 04.01.2011

| | |
|------------------------------------------------|---------|
| 0 | II |
| GRZ 0,25 | GFZ 0,5 |
| WH=6,50m | |
| max. 2 WE | |
| Baugrenzen | |
| Geltungsbereich der 3. Erweiterung Ortsabrund. | |
| Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung | |
| nicht überbaubare Zone über Kanal | |

TRINKWASSER
 KANAL

1862

1864

1863

1862/3

1862/1

1862/2

1862/4

38

34

32

30

28

29

27

25

1094

1868

1869/2

23

1869/1

21

1859

1858/1

1858

1857

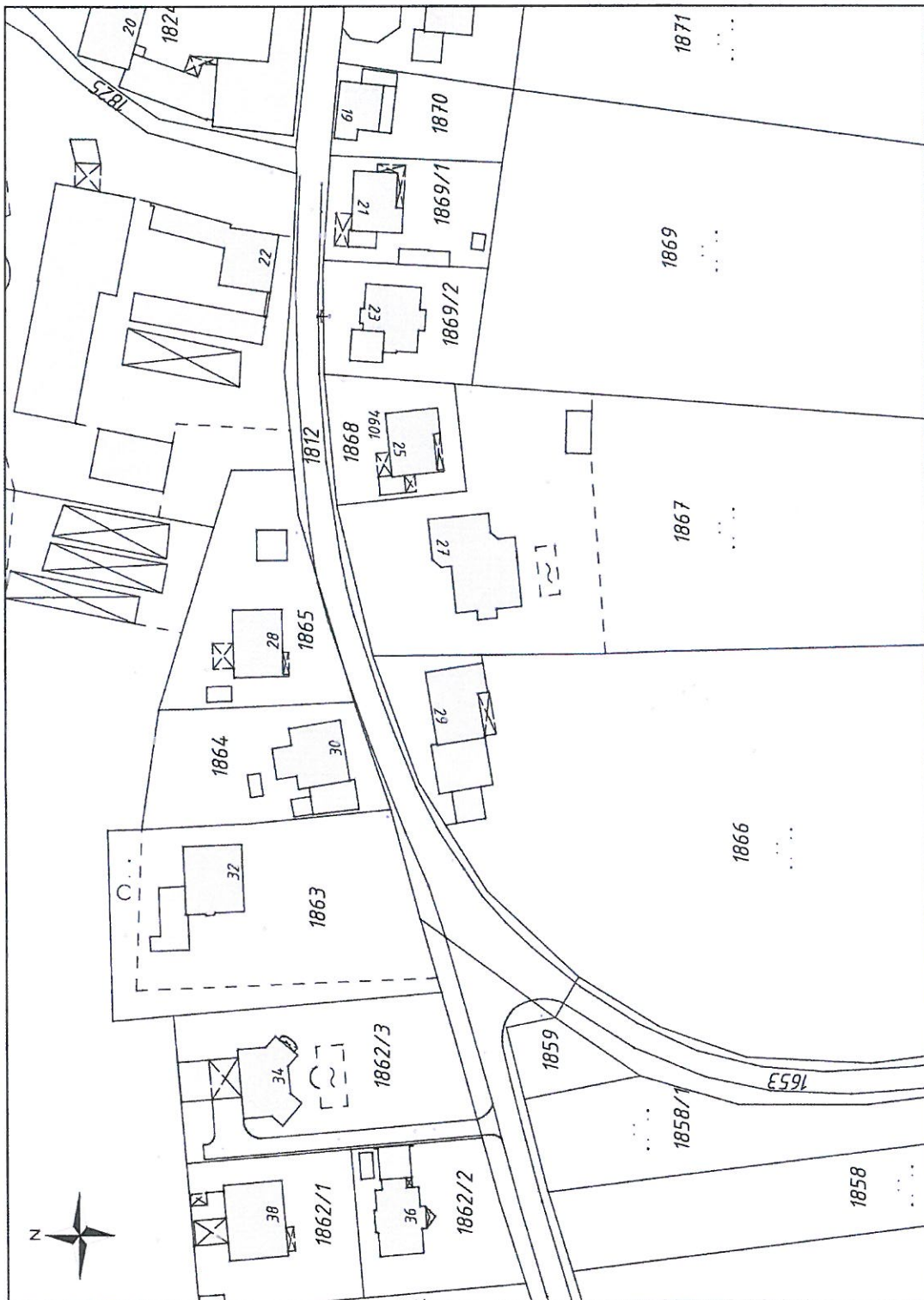
1860

1866

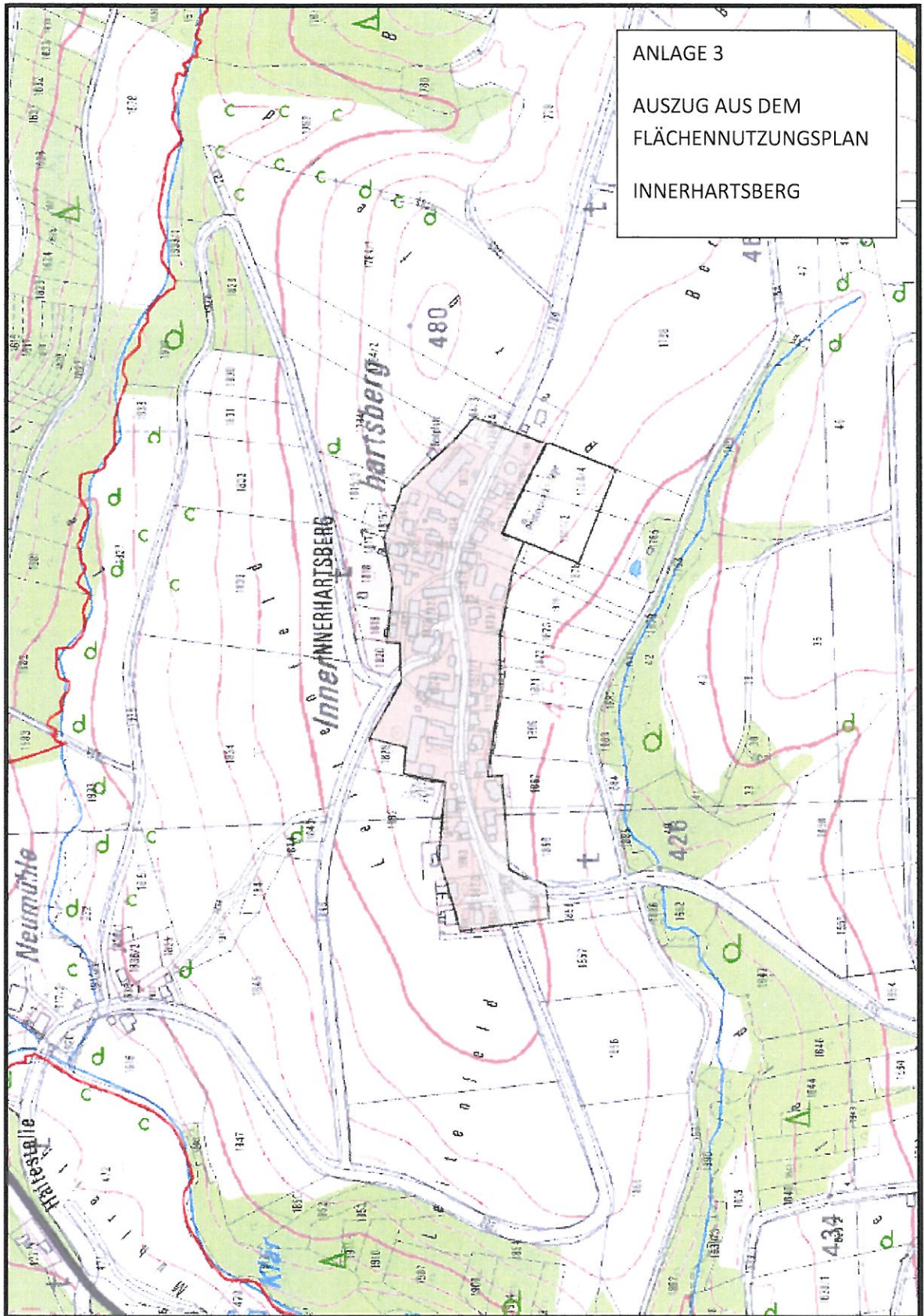
1653

1867

1869



Anlage 2
Innerhartsberg
Lageplan / Bestandsplan
Nicht maßstäblich



Anlage 3
Innerhartsberg
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Nicht maßstäblich

Anlage 4 zur 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Innerhartsberg“

Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bei den älteren Häusern und vor allem bei den Bauernhäusern – ob noch in Betrieb oder bereits aufgelassen – sind die Eingrünungen der Grundstücke mit Bäumen und Büschen eine gewachsene natürliche Selbstverständlichkeit.

Die vorgegebenen grünordnerischen Bereiche sollen bei der 3. Erweiterung festgesetzt werden. Die grünordnerischen Ziele dieser „Ortsabrundungs-Erweiterung Nr. 3“ basieren aus historischen Entwicklungen und den Rechtsvorschriften.

Im Zuge der 3. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 1866/Teilfläche 1.341,50 m² **Baurechtsfläche** geschaffen.

Neue Straßen sind nicht erforderlich, da die Erschließung von der bestehenden Hauptstraße erfolgen kann.

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.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet und um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

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

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

Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Bedingt durch die bestehende Hauptstraße und deren Erschließung ist es möglich, die Bebauung mit niedrigem Versiegelungsgrad zu errichten.

Eine Versiegelung geschieht also nur durch die eigentlichen Bauwerke und die Zufahrt innerhalb des Baugrundstücks.

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

- Keine neue Straße, die vorhandene Hauptstraße reicht für Erschließungen
- 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 (§ 3).

Schritt 3

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)

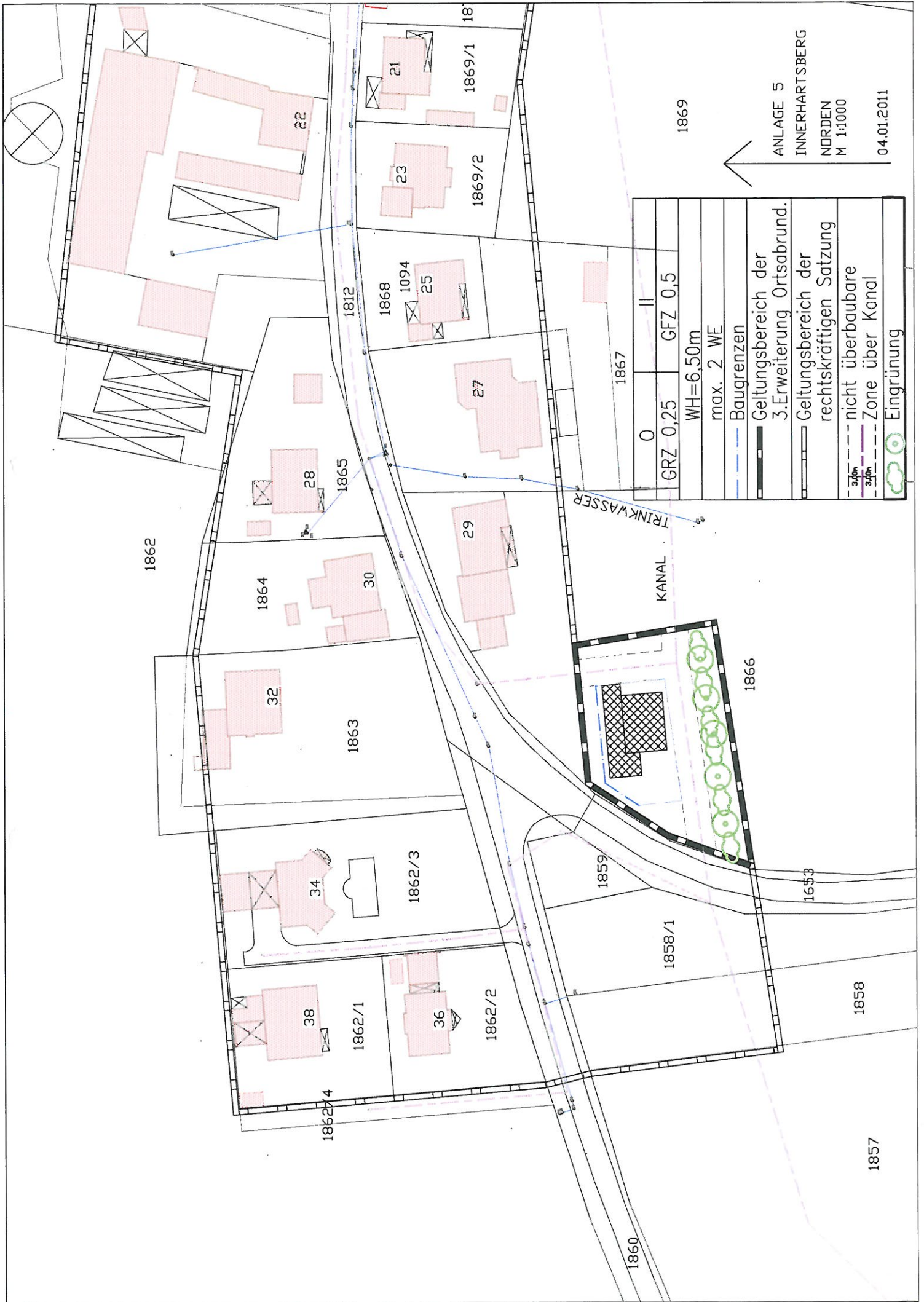
Bei der oben genannten Flur-Nummer handelt es sich um insgesamt **1.341,50 m² neu Geschaffene Baurechtsfläche**

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Kompensationsfaktor: | 0,25 | |
| Ausgleichsfläche: | 1.341,50 m ² x 0,25 | 335,37 m ² |
| | aufgrundete Ausgleichsfläche: | 350,00 m² |

Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück in südlicher Richtung durch eine ökologisch wertvolle Ortsabrundung mit Bäumen und Sträuchern erscheint sinnvoll.



| | | |
|------------------------------------------------|---------|------|
| 0 | | 1869 |
| GRZ 0,25 | GFZ 0,5 | |
| WH=6,50m | | |
| max. 2 WE | | |
| Baugrenzen | | |
| Geltungsbereich der 3. Erweiterung Ortsabrund. | | |
| Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung | | |
| nicht überbaubare Zone über Kanal | | |
| Eingrünung | | |

ANLAGE 5
 INNERHARTSBERG
 NORDEN
 M 1:1000
 04.01.2011