

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

„Niederbrünst“

GEMEINDE:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Hauzenberg, den 19. Feb. 2004

.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

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

Begründung:

Bereits im Jahre 1995 wurde für den Ortsteil „Niederbrünst“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Im Dezember 1995 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich Niederbrünst ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung „2. Erweiterung Niederbrünst“ am 18.08.2003 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Bestandsaufnahme Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung „2. Erweiterung Niederbrünst“, wurde im August/September 2003 durch unser Architekturbüro der gesamte Baumbestand mit bestehenden Ortsrandeingrünungen und bestehenden Streuobstwiesen sowie bestehenden Hecken aufgenommen.

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

Deutlich zu erkennen sind die signifikanten Ortsrandeingrünungen der Flur-Nr. 288/1, 483/1 sowie 478, 484/3, 492 sowie 510/1. Andererseits auch sehr deutlich zu sehen, die Streuobstwiese auf Flur-Nr. 390/1, die dem Ort ein unverwechselbares Gepräge gibt.

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 1995.

Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft

Im Zuge der 2. Erweiterung werden im Bereich der Flur-Nr. 289 (Teilfläche) **480 m² Baurechtsfläche** geschaffen; im Bereich der Flur-Nr. 510, sowie 508 (Teilfläche) werden insgesamt **3350 m² Baurechtsfläche** geschaffen. Ausserdem werden im Bereich der Flur-Nr. 518 (Teilfläche) **920,0 m² Baurechtsfläche** geschaffen.

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Grünflächen = **Kategorie I**.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden 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 Niederbrünst“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der 2. Erweiterung „Ortsabrundung Niederbrünst“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

Lediglich zur Erschließung der Flur-Nr. 510 und 508 (Teilfläche) ist es notwendig, eine schmale Stichstraße von 3,50 m zu errichten. Diese Straße muß jedoch wasserdurchlässig gestaltet werden (Schotterrasen).

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

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehenden Straßen reichen größtenteils für die geplante mögliche Bebauung und deren Erschließung aus; lediglich für die Flur-Nr. 510, bzw. 508 (Teilfläche) ist eine wasserdurchlässige Straße notwendig.
- 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 der Häuser werden dahingehend begrenzt, daß für diese Wohngebäude nur jeweils zwei Wohneinheiten geschaffen werden können (Ziffer 3.6).

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. 289 (Teilfläche) handelt es sich um **480,00 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	480,00 m ² x 0,25	= 120,00 m ²
		= 120,00 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 140,00 m²

b) Bei den Flur-Nr. 510 und 508 (Teilfläche) handelt es sich um **ca. 3350,00 m² neugeschaffene Baurechtsfläche**.

Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche:	3350,00 m ² x 0,25	= 837,50 m ²
		= 837,50 m ²

aufgerundete Ausgleichsfläche: 850,00 m²

c) Bei der Flur-Nr. 518 (Teilfläche) handelt es sich um ca. **920 m2 neugeschaffene Baurechtsfläche**

Kompensationsfaktor: 0,25
Ausgleichsfläche: 920,00 m2 x 0,25 = 230,00 m2

aufgerundete Ausgleichsfläche: 250,00 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 Niederbrünst (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.

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 +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.

3.5 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.

3.6 Pro Wohngebäude dürfen **nur zwei Wohneinheiten** geschaffen werden.

§ 4

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Bei den Grundstücken mit neugeschaffenem Baurecht handelt es sich jeweils um Grundstücke an der Ortsrandlage.

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen einerseits, sowie Verstärkung der Streuobstwiese andererseits erscheint sinnvoll.

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

Die Streuobstwiese hat nach den Festsetzungen der Ziffer 5.2 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

A) Kompensationsmaßnahme für Grundstück Flur-Nr. 289 (Teilfläche)

Nordwestseite: 29,70 x 3,0 m breiter Streifen = 89,10 m²

Südwestseite: 25,50 x 3,0 m breiter Streifen = 76,50 m²

Kompensationsfläche = **165,60 m²**
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 140,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 165,60 m²

B) Kompensationsmaßnahme für Grundstück Flur-Nr. 510 und 508 (Teilfläche)

Erschaffen einer neuen Streuobstwiese auf Flur-Nr. 500 (Teilfläche) als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Obstbäumen (nur Ergänzungsfläche), sowie Ortsrandeingrünung bei Flur-Nr. 510 und 508 (Teilfläche)

Streuobstwiese: 26,90 x 37,10 x ½ = 499,00 m²

Ostseite: 104,30 x 3,0 m = 312,90 m²

Südseite: 31,20 x 3,50 m = 109,20 m²

Kompensationsfläche = **921,11 m²**
=====

geforderte Ausgleichsfläche: 850,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 921,11 m²

C) Kompensationsmaßnahme für Grundstück Flur-Nr. 518 (Teilfläche)

Ostseite: 37,50 x 3,0 m breiter Streifen = 112,50 m²

Südseite: 26,80 x 3,0 m breiter Streifen = 80,40 m²

Ostseite: (Schließung der Grünzone)

31,50 x 3,0 m breiter Streifen = 94,50 m²

Kompensationsfläche

= 287,40 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 250,00 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 287,40 m²

Alle drei Kompensationsflächen sind größer als die geforderten Ausgleichsflächen!

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand

Eine 3,0 m bzw. ein 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
Hainbuche

Betula pendula
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 26.09.2003

STADT HAUZENBERG



.....
Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister