

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG OBERKÜMMERING- EBENFELD

"OAS Oberkümmering-Ebenfeld"

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

BEGRÜNDUNG + SATZUNG

Stand: 15.07.2013



Planung:
Fesl + Bauer Ingenieure
Ingenieurgesellschaft mbH
Ing.-Büro für Bauwesen
Büchlberger Str. 35
94051 Hauzenberg
Tel. 08586/97997-0

Begründung

Für die Änderung der Festlegung von Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Oberkümmering-Ebenfeld“ der Stadt Hauzenberg

1. Anlass und Randbedingungen der Planung

Die vorhandene, aber noch nicht vollständig ausgebaute Erschließungsstraße zwischen Waldweg und Leitenweg ist bisher nur einseitig bebaut.

Auf Grund der verstärkten Nachfrage, vor allem der ortsansässigen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten in diesem Bereich ist ein Bedarf nach Baugrundstücken und der baurechtlichen Regelung im Rahmen einer Ortsabrundungssatzung für vier Bauparzellen gegeben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat das Stadtratsgremium von Hauzenberg am 05.11.2012 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Oberkümmering-Ebenfeld gemäß §34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Der Bebauungsplan „SO Solarpark Oberkümmering“ wird nicht mehr weitergeführt und daher vollständig zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren geändert und um das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich dieser Satzung ergänzt.

2.0 Erschließung

2.1 Straßen

Die Anbindung des Gebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende, aber noch nicht vollständig ausgebaute Gemeindestraße zwischen dem Waldweg und dem Leitenweg an die Kreisstraße PA 43. Die Straße ist nach den „Richtlinien zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO) in der der zur Zeit des Ausbaus geltenden Fassung auszubauen. Der Zeitpunkt des beitragspflichtigen Ausbaus wird durch die Stadt Hauzenberg festgelegt.

2.2 Wasserversorgung für das Planungsgebiet

Das neue Wohngebiet kann über die städtische Trinkwasserversorgung mitversorgt werden.

2.3 Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser kann über das in unmittelbarer Nähe vorbei führende, bestehende Kanalsystem schadlos abgeleitet und in der Kläranlage Kaindmühle ausgereinigt werden. Die vier neuen Bauparzellen werden im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den unmittelbar vorbeilaufenden Mischwasserstrang eingeleitet. Wegen der geringen SW-Einleitungsmenge ist eine Überlastung des Mischwassernetzes nicht zu befürchten.

2.4 Niederschlagswasser-Beseitigung

Niederschlagswasser wird so weit möglich auf den Bauparzellen in Zisternen mit nutzbarem

Retentionsvolumen zurückgehalten und zeitversetzt über ein Rohr-Rigolen-System in die angrenzenden Wiesenflächen versickert. Der Überlauf der Versickerungseinrichtung wird in einen unbenannten Wiesengraben eingeleitet. Die betroffenen Grundstücke sind allesamt im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.5 Energieversorgung

Die Grundversorgung wird über das Netz des dafür zuständigen Energieversorgungsunternehmens E.on Bayern gewährleistet.

2.6 Telekommunikation

Die Grundversorgung wird über das Netz des dafür zuständigen Versorgungsunternehmens Deutsche Telekom AG gewährleistet.

2.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Löscheinrichtungen und die Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg gewährleistet.

Satzung

Gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§1 UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberkümmering-Ebenfeld (Stadt Hauzenberg) werden gemäß der in den beiliegenden Plänen ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan OAS-LP1 im Maßstab 1:1000 und die zugehörige Schnittdarstellung OAS-S1 jeweils mit Stand vom 12.06.2013 sind verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB. Außerdem sind die Abstandflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

§3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für künftig neu zu errichtende Gebäude.

(1) Art und Mass der baulichen Nutzung, Bautyp:

Zugelassen sind ausschließlich Wohngebäude nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit folgenden Festsetzungen:

- offene Bauweise: o
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- zulässige Vollgeschosse: maximal 2
- zulässige Wandhöhe: bis 7,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

(2) Hangbauweise, Höhenbezugsniveau:

Ab einem Höhenunterschied des bestehenden Geländes von mehr als 1,5 m am Baukörper ist das Gebäude in Hangbauweise (UG+EG) zu errichten. Die Geländeneigung ist am Gebäude in der Falllinie, rechtwinklig zu den Höhenlinien zu messen. Mit den Bauvorlagen sind ein qualifiziertes Höhenivellement des betreffenden Grundstücks und ein Entwässerungsplan jeweils mit Bezug auf Normalnullhöheniveau vorzulegen.

(3) Außenwände, Verputz Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.

(4) Dächer, Dachgauben:

Zulässig sind geneigte Dächer mit 25° bis 33° Neigung, Pultdächer mit 6° bis 12° Neigung. Bei rechteckigen Grundrissen muss ein First über die längere Gebäudeseite verlaufen. Bei Zeltdächern ist eine quadratische Grundrissfläche erforderlich. Dachgauben sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind wegen der vorgesehenen Regenwasserversickerung unzulässig.

(5) Zahl der Wohneinheiten:

Je Wohngebäude dürfen höchstens zwei Wohneinheiten geschaffen werden.

(6) Garagen und Nebengebäude:

Die Wandhöhe darf bergseitig in Bezug auf das Straßenniveau nicht mehr als 3,0 m im Mittel betragen. Der Bezugspunkt zur Straße ist die Höhe des naheliegenden Straßenrandes an der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt. Garagen dürfen mit der Oberkante des Fußbodens nicht mehr als 10 cm über Straßenniveau liegen. Die mittlere Wandhöhe darf talseitig nicht mehr als 4,6 m betragen. Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengitter, Rasenfuge, Dränpflaster, Dränasphalt o.ä.).

(7) Gestaltung des Geländes:

Notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig. Die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen im Ist- und im Sollzustand darzustellen. Größere Geländeänderungen sind verfahrenspflichtig. Die Böschungen sind mit einer Regelneigung von 1:1,5 auszuführen. Böschungsfuß bzw. Mauerfuß müssen mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

§4

FLÄCHENVERSIEGELUNG, REGENWASSERHAUSHALT, RÜCKSTAUEINRICHTUNGEN

(1) Oberflächenwasser, Regenrückhaltung:

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur sinnvollen Auslegung der nachgeschalteten, gemeinsamen Versickerungsanlage ist das Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken in Regenwasserzisternen mit nutzbarem Rückhaltevolumen zu sammeln. Die Rückhaltmenge wird verzögert mit Hilfe einer Drossel in die Versickerungsanlage eingeleitet. Je Wohngebäude ist eine Zisterne mit einem nutzbaren Rückhaltevolumen von 20 l je m² undurchlässiger Fläche, mindestens jedoch 5 m³, nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Zum obengenannten Rückhaltevolumen ist jeweils das benötigte Volumen zur eigenen Regenwassernutzung hinzuzurechnen. Der gedrosselte Ablauf aus der Retentionszisterne muss unabhängig vom Wasserstand kontinuierlich erfolgen und darf die vorgeschriebene Abflussmenge von 0,3 l/s nicht überschreiten. Empfohlen wird der Einbau einer zertifizierten Drosseleinrichtung mit Einstellmöglichkeit auf die vorgegebene Ablaufmenge.

Der Überlauf der Zisternen ist rückstausicher mit einer separaten Rohrleitung an den zur Versickerungsanlage führenden Regenwasserkanal anzuschließen und entsprechend kenntlich zu machen (Regenwasser, gekennzeichnet mit blauem Rohr). Ein Zusammenschluss mit dem Abwasserhausanschluss (Schmutzwasser, gekennzeichnet mit orange-gelbem Rohr) ist nicht zulässig. Die Zisternenanlage ist in den Entwässerungsplänen übersichtlich und maßstäblich darzustellen und zusammen mit den Bauvorlagen vorzulegen.

(2) Oberflächenwasser, Versickerungsanlage:

Zur wirtschaftlichen Niederschlagswasserbeseitigung ist die Errichtung einer Versickerungsanlage sinnvoll. Die an die Versickerungsanlage angeschlossene, undurchlässige Fläche darf je Parzelle nicht mehr als 250 m² betragen. Dies ergibt sich aus §3 der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV). Danach dürfen an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² befestigte Fläche erlaubnisfrei angeschlossen werden.

(3) Rückstaeinrichtungen für Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse::

Liegt die Sohle des Hausanschlusskanals unter der Rückstaebene (=Straßenoberfläche), so ist nach DIN 1986 vom Bauwerber jeweils ein Rückstauverschluss einzubauen.

§5

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(1) Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltungsmaßnahmen wie das Anlegen einer Ortsrandeingrünung und das Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll. Die neu zu schaffende Eingrünung hat gemäß §7 dieser Satzung zu erfolgen.

(2) Das Plangebiet ist gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Gebiet mit geringer Bedeutung und geringem Versiegelungsgrad.

Die Prüfung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß Ziff. 3.1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergab, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Eine Kompensationsfläche oder eine Erfassung im Ökoflächenkataster ist daher nicht erforderlich.

§6

BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die evtl. bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau, Domplatz 11, 94032 Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Die Erd- und Grabarbeiten sind bis zur endgültigen Klärung unverzüglich einzustellen.

Auszug Art. 8 DSchG, Auffinden von Bodendenkmälern:

„(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. ...“

§7
GRÜNORDNUNG

(1) Begrünung, Randeingrünung der künftig bebauten Grundstücke:

Auf dem Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum gemäß der nachfolgenden Artenliste je 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Zur Randeingrünung der Grundstücke sind zweireihige Baum- und Strauchhecken gemäß Artenliste zu errichten. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse im Bereich von erforderlichen Sichtdreiecken entstehen.

Artenliste 1, Artenliste Bäume, H.3xv.mDb, STU 15-20 cm, Sol. 3xv.mDb, 300-350 cm:

große Bäume:

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

kleine Bäume:

Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Artenliste 2, Heister 2xv.mB. 150-175 cm:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crateagus monogyna*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste 3, Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Himbeere (*Rubus ideaus*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Artenliste 4, Obstbäume, Hochstamm

Empfohlene Sorten

Apfel: Alkmene, Elstar, Freiherr von Berlepsch, Florina, Jakob Fischer, Pilot, Piros, Reglindis,
Roter Boskoop, Topaz
Birne: Conference, Condo, Harrow Sweet, Vereinsdechant, Madame Verte
Kirsche: Schattenmorelle, Burlat
Zwetschge: Hauszwetschge

(2) Die Außenanlagen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes fertigzustellen.

§8
BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den 21. Aug. 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wipplinger', is written over a horizontal line.

Stadt Hauzenberg

Wipplinger, 2. Bürgermeister