

# ORTSABRUNDUNG PISLING 1. ÄNDERUNG

mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung



Stadt Hauzenberg

## ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU



Hauzenberg, den 28.09.2011  
Ergänzt: 13.12.2011

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772

**S A T Z U N G**  
**über die Änderung der Festlegung von Grenzen  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Pisling“  
der Stadt Hauzenberg**

**B e g r ü n d u n g**

Durch eine Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich Pisling ist ein Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gegeben.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 12. September 2011 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Pisling gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

**Erschließung Straße:**

Das Grundstück wird erschlossen über die bestehende Ortsstraße.  
Diese ist voll ausgebaut.

**Erschließung Trinkwasser:**

Die gesamte Ortschaft Pisling wird durch das öffentliche Wassernetz der Stadt Hauzenberg erschlossen; so auch die neue Baurechtsfläche.

**Erschließung Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 600).  
Die zuständige Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

**Erschließung Oberflächenentwässerung:**

Das Regenwasser darf nicht in den bestehenden Kanal geleitet werden.  
Vielmehr muss pro Grundstück eine Zisterne zur Regenwassernutzung errichtet werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen werden.  
Das übrige Regenwasser muss mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück versickern.

**Erschließung Elektrische Energie:**

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz der e.on Bayern erschlossen werden.

# **SATZUNG**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

## **§ 1**

### **UMFANG**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Pisling (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 28.09.2011 ist 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 Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten, da keine Baugrenzen festgesetzt sind.

## **§ 3**

### **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DACHFORM, WANDHÖHEN UND DACHGAUPEN**

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten  
nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.**

#### **3.1 Bautyp**

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,5 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

- Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein
- Dachform: Satteldach

### **3.2 Geländeneigung wegen Haustyp**

Hangbauweise ist zwingend vorgeschrieben bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude

### **3.3 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. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

### **3.4 Dachgaupen**

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,75 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2,50 m.

### **3.5 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten**

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

### **3.6 Zahl der Wohneinheiten**

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

### **3.7 Nicht erlaubte Dachdeckungen**

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.

## **§ 4**

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

#### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

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:

Grundstück Flur-Nr. 1134/5 im Westen:

Neue Baurechtsfläche 776,86 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 776,86 m<sup>2</sup> x 0,25 = 194,22 m<sup>2</sup>

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche :  
200,00 m<sup>2</sup>

Westseite: 3,50 m breiter Streifen x 40,0 = 140,00 m<sup>2</sup>

Nordseite: 3,50 m breiter Streifen x 23,8 = 83,30 m<sup>2</sup>

---

Kompensationsfläche = 223,30 m<sup>2</sup>

Geforderte, aufgerundete Ausgleichsfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 223,30 m<sup>2</sup>

**Die Kompensationsfläche beim Grundstück  
ist größer als die  
geforderte Ausgleichsfläche**

## § 5

### GRÜNORDNUNG

#### **5.1 Begrünung der Grundstücke mit neuem Baurecht**

Ein jeweils 3,50m breiter Grünstreifen ist als freiwachsende zweireihige Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen sind je 2 m<sup>2</sup> einheimische Gehölze zu pflanzen (entsprechend Liste 5.1b). Beim Grundstück mit Grünstreifen sind mindestens 4 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

##### Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

#### **5.1b) Sträucher:**

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

*Pflanzqualität: 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

§ 6

**BEKANNTMACHUNG**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den **26. Jan. 2012**

STADT HAUZENBERG



.....  
Josef Federhofer  
1. Bürgermeister

# Hinweise

## **1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER**

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat jeder Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

## **2) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER**

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

## **3) ERSCHLIESSUNGS-VORAUSSETZUNGEN**

Spätestens mit dem Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauanträge müssen die Erschließungs-Voraussetzungen rechtlich gesichert sein.

## **4) BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „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.“

## **5) BAUBESCHRÄNKUNGSZONE**

Für die 110-kv-Leitung (Ltg. Nr. O43B, Mast Nr. 4-5) ist eine Baubeschränkungszone eingetragen und einzuhalten.

Die Höhe von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baubeschränkungszone ist so zu begrenzen, dass der erforderliche Mindestabstand zur Leitung bei allen Betriebszuständen eingehalten wird.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) in der Nähe der Baubeschränkungszone, ist in jedem Fall mit der E.ON Netz GmbH (ENE), Betriebszentrum Bamberg, Leitungen, abzustimmen.