

# ORTSABRUNDUNG RASSREUTH mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung



Stadt Hauzenberg

## 2. ERWEITERUNG

STADT HAUZENBERG  
LANDKREIS PASSAU

# ENDAUSSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 12.01.2014  
geändert 17.06.2014  
Endausfertigung: 24.06.2014

### Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

# **SATZUNG**

## **über die Änderung der Festlegung von Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Raßreuth“ der Stadt Hauzenberg**

### **Begründung**

#### **1.0 Allgemein**

Bereits im Jahre 1989 wurde für den Ortsteil Raßreuth eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Diese hat Rechtskraft seit 02.02.1990.

Im Jahre 2010 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB geschah am 01.10.2010.

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich „Raßreuth“ ist der Bedarf nach einem Baugrundstück in diesem Bereich gestiegen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg in seiner Sitzung vom 13.01.2014 die Aufstellung der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Raßreuth – gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 i. V. mit Nr. 3 BauGB beschlossen.

#### **2.0 Erschließungen**

##### **2.1 Erschließung Straße:**

Das Grundstück wird erschlossen über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 31. Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.

##### **2.2 Erschließung Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 600).

##### **2.3 Erschließung Oberflächenwasser:**

Eine Regenwassernutzung über eigene Zisternen ist vorgeschrieben. Überschüssiges Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über geeignete Anlagen zu versickern und darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

##### **2.4 Erschließung Trinkwasser**

Die neue Baurechtsfläche kann über die städtische Wasserversorgung (DN 100) erschlossen werden.

## **2.5 Erschließung Elektrische Energie:**

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

Die bestehende Freileitung soll abgebaut werden, da keine dingliche Sicherung gegeben ist.

Ein Bauantrag sollte zum schnellstmöglichen Zeitpunkt gestellt werden, damit die wahrscheinlich notwendigen und eventuell zeitaufwändigen Anpassungen von Seiten der Bayernwerk AG geplant werden können.

Hinsichtlich der neu zu verlegenden Erdkabel sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Netzbetreiber „Bayernwerk AG“ rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

## **2.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung geschieht ebenfalls über das bestehende Wassernetz der Stadt Hauzenberg.

# **SATZUNG**

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

## **§ 1**

### **UMFANG**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Raßreuth (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 20.02.2014 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## **§ 3**

### **BAUTYP mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL**

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

#### **3.1 Bauformen**

Die Bauformen des neu geplanten Gebäudes in der neuen Baurechtsfläche hat sich der vorhandenen Umgebung und dem vorhandenen Landschaftsbild anzupassen.

#### **3.2 Bautyp**

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten 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 oder Walmdach

### **3.3 Zulässige Auffüllungen / Abtragungen**

Auffüllungen und Abtragungen dürfen maximal 75cm betragen. Eventuelle Stützmauern sollten aus natürlichem Material (Granitsteinmauern oder Gabionenwänden) bestehen und dürfen ebenfalls max. 75cm betragen.

### **3.4 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.

Holzhäuser mit offener Holzstruktur sind zulässig.

### **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 Nicht erlaubte Dachdeckungen**

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

### **3.7 Abstandsflächen**

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

### **3.8 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,3 betragen.

## § 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. 55, Gemarkung Raßreuth:**

**Neue Baurechtsfläche 668,18 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,25

Ausgleichsfläche 668,18 m<sup>2</sup> x 0,25 = 167,04 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche :  
167,04 m<sup>2</sup>

#### ***Geplante Kompensation:***

Süden: 32,85 lfm x 3,50 = 114,98 m<sup>2</sup>  
Osten: 17,74 x 3,0 = 53,22 m<sup>2</sup>

---

**Kompensationsfläche = 168,20 m<sup>2</sup>**

geforderte Ausgleichsfläche: 167,04 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 168,20 m<sup>2</sup>

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

## § 5

### GRÜNORDNUNG

#### **5.1 Begrünung des Grundstückes mit neuem Baurecht**

Auf der Süd- und Ostgrenzseite ist jeweils eine freiwachsende mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 5.1b). Außerdem sind 3 Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

#### **Vorbemerkung:**

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

#### **5.1a) Bäume oder Obstbäume**

##### 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

oder

##### 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  
Weißdorn  
Hartriegel  
Haselnuss  
Gem. Heckenkirsche  
Hunds-Rose

Berberis vulgaris  
Crataegus monogyna  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina

**§ 6**

**BEKANNTMACHUNG**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den .....

STADT HAUZENBERG

.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

# HINWEISE

## **1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER**

Die bestehenden Straßen bleiben 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) ERSCHLIESSUNGS-VORAUSSETZUNGEN**

Spätestens mit dem Genehmigungsverfahren des Bauantrages muss die Erschließungs-Voraussetzung rechtlich gesichert sein.

## **3) OBERBODENSCHUTZ**

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

## **4) ZUFAHRTEN**

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind versickerungsfähig auszubilden.

Zulässig sind:

- Rasenfugenpflaster
- Rasengittersteine
- Schotterrasen
- Wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau

Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwasser aller Art, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf dem Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße abgeleitet werden.

## 5) 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.“