

ORTSABRUNDUNG RASSREUTH
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung



Stadt Hauzenberg

3. ERWEITERUNG

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU

ENDAUSSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 12.06.2015
Ergänzt: 25.08.2015
Nochmals ergänzt: 22.09.2015

Planung:

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

SATZUNG
über die Änderung der Festlegung von Grenzen
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Raßreuth“
der Stadt Hauzenberg
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

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.

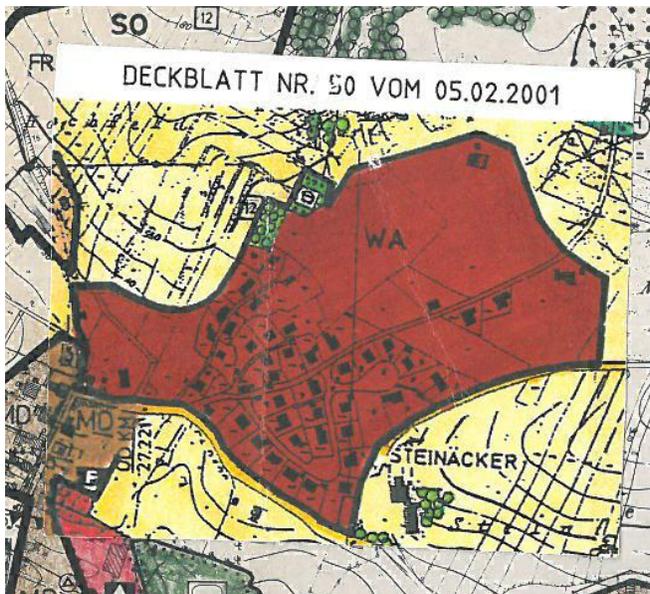
Im Januar 2014 wurde eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB geschah am 25.06.2014.

Durch weitere Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich „Raßreuth“ ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg in seiner Sitzung vom 02. März 2015 die Aufstellung der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Raßreuth – gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. mit Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung soll dieser Bereich um eine Baurechtsfläche erweitert werden.

Hier ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



2.0 Erschließungen

2.1 Erschließung Straße:

Die Grundstücke werden erschlossen über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 23 (Seestraße) sowie einer gemeindlichen Zufahrtsstraße der Flur-Nr. 20.

Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.

2.2 Erschließung Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Mischwasserkanal).

Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindmühle. Diese hat eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 2018.

2.3 Erschließung Oberflächenwasser:

Das Regenwasser soll nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Vielmehr ist das Oberflächenwasser vorrangig auf dem eigenen Grundstück dem Untergrund wieder zuzuführen.

Außerdem ist eine Zisterne von 6,0 m³ Inhalt – für jedes Gebäude – zu errichten.

Das überschüssige Oberflächenwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Eine Drosseleinrichtung ist zu machen.

a) Grundsätzlich gilt:

Oberflächenwasser soll grundsätzlich vor Ort versickert werden. Außerdem muss für jedes Grundstück eine Wasserzisterne errichtet werden. Das Wasser aus der Zisterne soll für Toilettenspülungen, Gartenbewässerungen und ähnlichem verwendet werden.

b) Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Garagenzufahrten und Wege sind mit versiegelungsfähigen Belägen zu versehen

2.4 Erschließung Trinkwasser

Die neuen Baurechtsflächen können über die städtische Wasserversorgung erschlossen werden.

2.5 Löschwasserversorgung

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

2.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neuen Grundstücke können über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

3.0 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist im nord-östlichen Bereich beinahe identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus sind die neuen Baurechtsflächen in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 206 – nördlicher Teil:

Neue Baurechtsfläche 833,33 m²

Kompensationsfaktor:	0,4 (statt 0,25) wegen der exponierten Lage		
Notwendige Ausgleichsflächen	833,33 m ² x 0,4	=	333,33 m ²
			<hr/>
		=	333,33 m ²

Geforderte Ausgleichsfläche :
333,33 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Im Norden (Streuobstwiese)
23,62 i.M. x 14,335 i.M. 338,59 m²

Im Osten 0,00
Nur innerörtliche Durchgrünungsmaßnahme

Kompensationsfläche 338,59 m²

Im Westen ist eine Eingrünung nicht sinnvoll, da Erweiterungsmöglichkeiten für eine OAS gegeben ist (Erschließungsmaßnahmen vorhanden; Flächennutzungsplan-Geltungsbereich gegeben).

geforderte Ausgleichsfläche: 333,33 m²

geplante Kompensationsfläche: 338,59 m²

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

SATZUNG

aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 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 25.08.2015 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

GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht auf Flur-Nr. 206**

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude,
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie, Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

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

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

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 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.

3.5 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer

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 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,20 m betragen.

§ 4

LAGE DER GARAGEN BEI NÖRDLICHER BAURECHTSFLÄCHE

Der Abstand zwischen bestehender Gemeindestraße der Flur-Nr. 20 (Gemarkung Raßreuth) und der möglichen Lage des Hauses beim Grundstück der Flur-Nr. 206 (nördlicher Teil) ist sehr groß.

Die Garagenzufahrt soll daher so kurz wie möglich gehalten werden.

§ 5

DEZENTRALE REGENWASSERZISTERNEN MIT REGENRÜCKHALTUNGEN

Auf den neuen Baurechtsflächen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 m³ betragen.

Die Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec festgesetzt.

§ 6

GRÜNORDNUNG

6.1 Begrünung des Grundstückes mit neuem Baurecht

An der Nordseite ist eine durchgehende Streuobstwiese zu errichten.

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen waren früher weitverbreitete Grüngürtel um die Ortschaften.

Sie lieferten neben Obst auch Weide und Futter fast vor der Haustüre und sie schützten vor Wind und Trockenheit im Sommer.

Heute ist dies ein vom Aussterben bedrohtes Ökosystem der Kulturlandschaft aus der unmittelbaren Lebensnähe des Menschen.

Die robusten und widerstandsfähigen alten Obstbaumsorten brauchten keine Schädlingsbekämpfung. Ihr vielseitiges Tierleben mit über 1.000 Arten regulierte sich von selbst und wurde deshalb zum klassischen Beispiel der biologischen Schädlingsbekämpfung.

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hochstämme, Pflanzhöhe mind. 1,80m

6.2 Freiflächengestaltungsplan

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung der Gebäude
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze

§ 7

BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Im nördlichen Bereich der Flur-Nr. 206, Gemarkung Raßreuth – jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung – soll eine Streuobstwiese errichtet werden.

Es handelt sich um eine Fläche von 338,59 m².

Die genaueren Details zur Streuobstwiese sind bereits in § 6 „Grünordnung“ aufgeführt.

§ 8

SICHERUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHME

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

Gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 4 Bayerisches Naturschutzgesetz sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen und ist auch der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

§ 9

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.“