

Stadt Hauzenberg
Nr. 300



Ortsabrundung Niederkümmering
1. Erweiterung

Gemeinde: Stadt Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Planung:



Am Rathaus 2
94051 Hauzenberg
+49 1520 4930829
info@bauplanung-boehmisch.de

Begründung zur 1. Erweiterung **OAS Niederkümmering**

1. Allgemein

Die Ortsabrundungssatzung "Niederkümmering" besitzt seit 17.12.1998 Rechtskraft.

Durch die Anfrage des Grundstückbesitzers Flur-Nr. 1403 für Baugrundfläche des Eigenbedarfs beschloss die Stadt Hauzenberg gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Ortsabrundungssatzung „Niederkümmering“ Richtung Nord-Westen zu erweitern. Dadurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Baurecht für eine Bebauung geschaffen werden.
Baulücken entstehen durch die Erweiterung keine.

Die beantragte Grundstücksfläche befindet sich im direkten Anschluss nordwestlich an dem bestehenden Geltungsbereich und wird derzeit, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

2. Textliche Festsetzungen/Vorschriften

Die textlichen Festsetzungen aus der Ortsabrundungssatzung „Niederkümmering“ vom 17.12.1998 haben für den 1. Erweiterungsbereich keine Gültigkeit.

Diese werden vollständig durch eine Neufassung der Festsetzungen ersetzt ohne dabei die Grundzüge der Ortsabrundungssatzung zu verändern.

Die Abstandsflächenregelung ist nach der neusten Fassung der BayBo anzuwenden. Es werden keine abweichenden Abstandsregeln festgelegt.

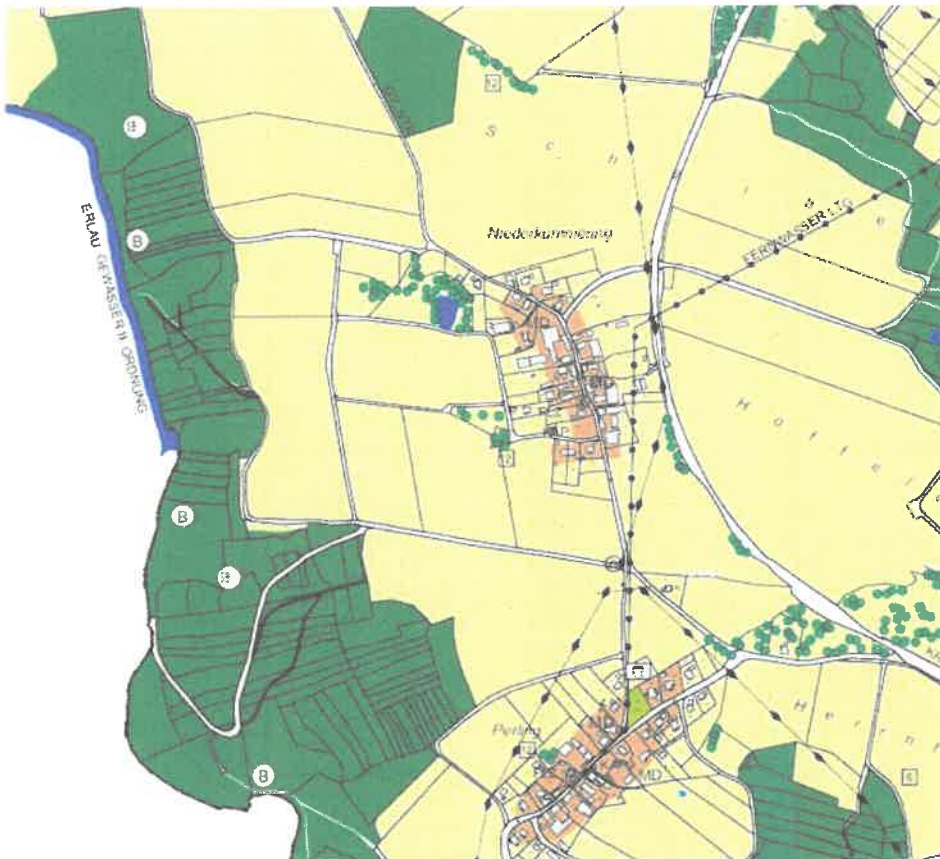
3. Aussagen zum Flächennutzungsplan

Eine Erweiterung der Ortsabrundungssatzung setzt grundsätzlich voraus, dass die planungsrechtlichen Grundlagen vorhanden sind, insbesondere die Darstellung im Flächennutzungsplan. Weiterhin erforderlich ist das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Schaffung erforderlicher Erschließungsvoraussetzungen.

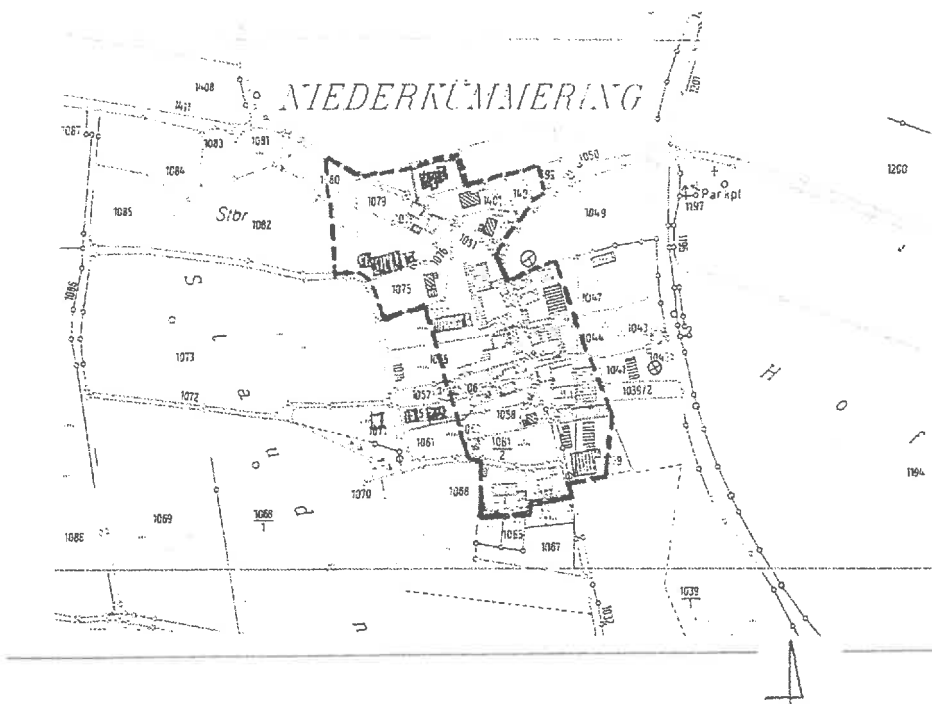
Die beantragte Grundstücksfläche befindet sich im direkten Anschluss nordwestlich an dem bestehenden Geltungsbereich. Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung entsprechend berücksichtigt.

4. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



5. Rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Niederkümmering



6. Erweiterungsbereich

An der nordwestlichen Ecke des bestehenden Geltungsbereiches soll weiteres Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches betrifft eine Teilfläche aus Grundstück Flur-Nr. 1403 Gemarkung Oberdiendorf mit ca. 1.300 m².

7. Abfallwirtschaft

Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Da der Erweiterungsbereich unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzt ist die Abfallentsorgung bereits geschaffen und geregelt.

8. Erschließung Straße

Es sind keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Der Erweiterungsbereich ist über die bestehende südwestlich angrenzende Gemeindestraße zugänglich.

9. Abwasserbeseitigung

In der angrenzenden Gemeindestraße ist ein kommunaler Mischwasserkanal vorhanden an dem angeschlossen werden kann. Hierfür sind lediglich die üblichen Anschlussarbeiten vom Haus an den öffentlichen Kanal erforderlich.

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindmühle eingeleitet.

10. Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwasser sind auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern. Es soll eine Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus dem Oberflächenwasser durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Ausführung muss mit sickerfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen erfolgen. Bei der Erstellung des Unterbaus ist auf versickerungsfähiges Material zu achten.

Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf der neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Regenwasserzisterne von 5,0 m³ Inhalt
- Das überschüssige Oberflächenwasser kann mittels eines Überlaufs von der Zisterne in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet oder mittels Rigolen, Sickerschacht oder ähnlichem auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Art der Versickerungsmaßnahme ist anhand der Bodenverhältnisse zu prüfen.

11. Trinkwasser

In der angrenzenden Gemeindestraße ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Es besteht bereits ein Trinkwasseranschluss zum betreffenden Baugrundstück.

Es sind keine weiteren Grabarbeiten oder Anschlussarbeiten im Bereich der Gemeindestraße notwendig.

12. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt, das durch die Wasserversorgung „Bayerischer Wald“ ausreichend versorgt wird.

13. Erschließung Strom/Telekommunikation

Die neue Baufläche kann über das bestehende Leitungsnetz von „Bayernwerk“ erschlossen werden, welches in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Ein Anschluss für Telefon/Internet ist von „Telekom“ vorhanden.

14. 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) sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Niederkümmering“ wird neues Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen. Eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Niederkümmering wird sich durch die Erweiterung nur unwesentlich verändern und es entstehen keine negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundstück: Teilfläche Flur-Nr. 1403

Geplante Nutzung: Wohnraum

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): unter 0,35 (Typ B I, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Empfindlichkeitsstufe des bestehenden Naturhaushaltes und Landschaftsbild: Kategorie I (geringe Bedeutung)

Begründung: Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Die Schutzgüter Wasser und Kleinklima sind nicht betroffen. Der Teilbereich ist ausgeräumt und ohne Gehölzbestand.

Gewähltes Kompensationsmodell:

Es soll als Kompensationsmaßnahme eine Ortsrandeingrünung nordwestlich und nordöstlich der Teilfläche entstehen. Grüne Ortränder gehören zu den Merkmalen gewachsener Dörfer und wird daher als geeignete Maßnahme gewählt.

Die Kompensationsfläche soll mit neuen Feldgehölzen wie Bäumen und Sträuchern entstehen.

Erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

Bebaubarer Bereich: 963,00 m²

Ermittlung geforderte Kompensationsfläche:

963,00 m² x 0,3 = **288,90 m²** Flächenbedarf

Nachweis Kompensationsflächen:

nordwestlich Feldgehölze 4,00m Breite

nordöstlich Feldgehölze 4,00m Breite

Kompensationsfläche gesamt: **324,00 m²** Kompensationsmaßnahme

Die Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahmen ist größer als die geforderte Kompensationsfläche!

16. Landwirtschaftliche Emissionen

An das Grundstück grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

In den Hinweisen 4) wird zu den landwirtschaftlichen Emissionen Stellung genommen.

17. Altlasten

Über Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt ist erforderlich.

Bei Aushub soll das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person beurteilt werden.

Bei offensichtlichen Störungen ist das Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Satzung

**Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB erlässt die
Stadt Hauzenberg folgende Satzung:**

§1 Umfang

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Niederkümmering (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 13.09.2022 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 der baulichen Anlagen

Für den 1. Erweiterungsbereich haben die bisherigen Festsetzungen/Planungsvorschläge der OAS „Niederkümmering“ Fassung vom 17.12.1998 keine Gültigkeit. Diese werden vollständig durch eine Neufassung der Festsetzungen ersetzt ohne dabei die Grundzüge der Ortsabrundungssatzung zu verändern.

Für den 1. Erweiterungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

0.1 Allgemein

0.1.1 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.

0.1.2 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist das Gebäude als Hanghaus (UG + EG) zu errichten.

- 0.1.3 Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss zu errichten.
- 0.1.4 Die Abstandsflächenregelung ist nach der neusten Fassung der BayBo anzuwenden. Es werden keine abweichenden Abstandsregeln festgelegt.
- 0.1.5 Max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

0.2 Gebäude / Bauweise:

0.2.1 Typ 1 UG + EG:

Satteldach, Dachneigung 20 - 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien, 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, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m auf das Urgelände bezogen zulässig, Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zulässig und sind entsprechend einzugrünen.

0.2.2 Typ 2 EG + DG:

Satteldach, Dachneigung 25 - 35°, Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30°, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 3,5 m² Ansichtsfläche vorderseitig, Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang mind. 2,0 m, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Kniestock 1,5 m (der Kniestock bemisst sich von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20 m auf das Urgelände bezogen zulässig, Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig und sind entsprechend einzugrünen.

0.2.3 Typ 3 EG + OG:

Satteldach, Dachneigung 20 - 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,3 : 1 nicht unterschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20 m auf das Urgelände bezogen zulässig, Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig und sind entsprechend einzugrünen.

§4 Regenwasserzisterne mit Regenrückhaltung / Vermeidungsmaßnahmen Oberflächenwasser

Auf der neuen Baurechtsfläche ist eine private Regenwasserzisterne zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung zur Regenrückhaltung genutzt wird. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 5,0 m³ betragen. Das überschüssige Oberflächenwasser kann mittels eines Überlaufs von der Zisterne in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet oder mittels Rigolen, Sickerschacht oder ähnlichem auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Art der Versickerungsmaßnahme ist anhand der Bodenverhältnisse zu prüfen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Begrenzung der zu versiegelnden Verkehrsflächen
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten

§5 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

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.

2. Begrünung des Grundstückes mit bebaubarem Bereich

a) Autochthones Feldgehölz (Herkunftsregion 3 – Süddeutsches Hügel- und Bergland)

An 2 Grundstücksgrenzen entstehen neue Feldgehölze mit Bäumen und Sträuchern

Pflanzliste für Sträucher:

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, HO 60-100 cm

Heimische Feldgehölze, wie z.B.

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra/racem.	Hollunder

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein **Pflanzabstand von 4 m** einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein **Abstand von 0,5 m** zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

b) Pflege:

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Verwendung der oben aufgeführten Feldgehölze und Bäume

§6
Objektbezogene Maßnahmen wegen
Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

§7
Bekanntmachung

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den 03. AUG. 2023

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubaue

1. Bürgermeisterin

Hinweise

1) Telekommunikation

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

2) Stromversorgung

Bei Ausführung von Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

3) Schutz vor Rückstau-Schmutzwasser

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauebene, so ist nach DIN 1988 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten nicht auszuschließen und muss vom Bauwerber/Grundstückseigentümer hingenommen werden.

5) Denkmalschutz

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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.“