

# MARKT HUTTHURM

## LANDKREIS PASSAU



## Lückenfüllungssatzung für den Weiler „Krempelsberg“

### Textliche Festsetzungen und Begründung



**Stand vom 21.02.2013**

## INHALTSVERZEICHNIS

### A. Satzung

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten

### B. Begründung

- 1. Anlass der Planung, Zielsetzung
- 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich
- 3. Erschließung
- 4. Festsetzungen

### C. Hinweise

### D. Anlagen

## A. Satzung

Auf Grund des § 35, Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist erlässt der Markt Hutthurm nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Passau folgende Satzung:

### Lückenfüllungssatzung „Krempelsberg“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Prag für den Weiler "Krempelsberg" werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen neu festgelegt. Der Lageplan (M = 1 : 1.000) mit Stand vom "21.02.2013" ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Für den Bereich des Weilers "Krempelsberg" wird eine neue Lückenfüllungssatzung erstellt. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35, Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

#### § 3 Textliche Festsetzungen

Für die Erweiterung auf einer Teilfläche der Flur Nr. 1521/1 der Gemarkung Prag für den in § 1 dieser Lückenfüllungssatzung "Krempelsberg" festgelegten Geltungsbereich werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

##### Bauweise

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe talseits maximal 6,50 m
- die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten
- Dachform: Satteldach  
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachneigung 20 Grad bis 35 Grad
- Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m \* 2,0 m Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m,
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m aus Haustiefe (in der Fall-linie des Hanges gemessen) so ist unter Einhaltung der unter Ziffer 1 genannten auflagen ein Hanghaus zu errichten.  
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

**§ 4**  
**Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes**

Nachdem Satzungen nach § 35 BauGB nicht der Eingriffsregelung unterliegen, wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Die Eingriffsregelung erfolgt erst mit Vorlage eines Bauantrages bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

Die Eingriffsregelung richtet sich nach den §§ 14 und 15 BNatSchG und ist vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

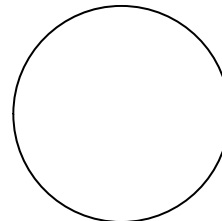
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden. Bei Verwirklichung von Einzelbauvorhaben ist die betriebliche Entwicklung des baurechtlich vorrangigen landwirtschaftlichen Betriebes im Einzelfall zu berücksichtigen.

**Markt Hutthurm**

Hutthurm, .....



Hermann Baumann, 1.Bürgermeister

Siegel

## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm hat mit Marktratsbeschluss vom 11.10.2012 einstimmig die Aufstellung der Lückenfüllungssatzung "Krempelsberg" beschlossen.

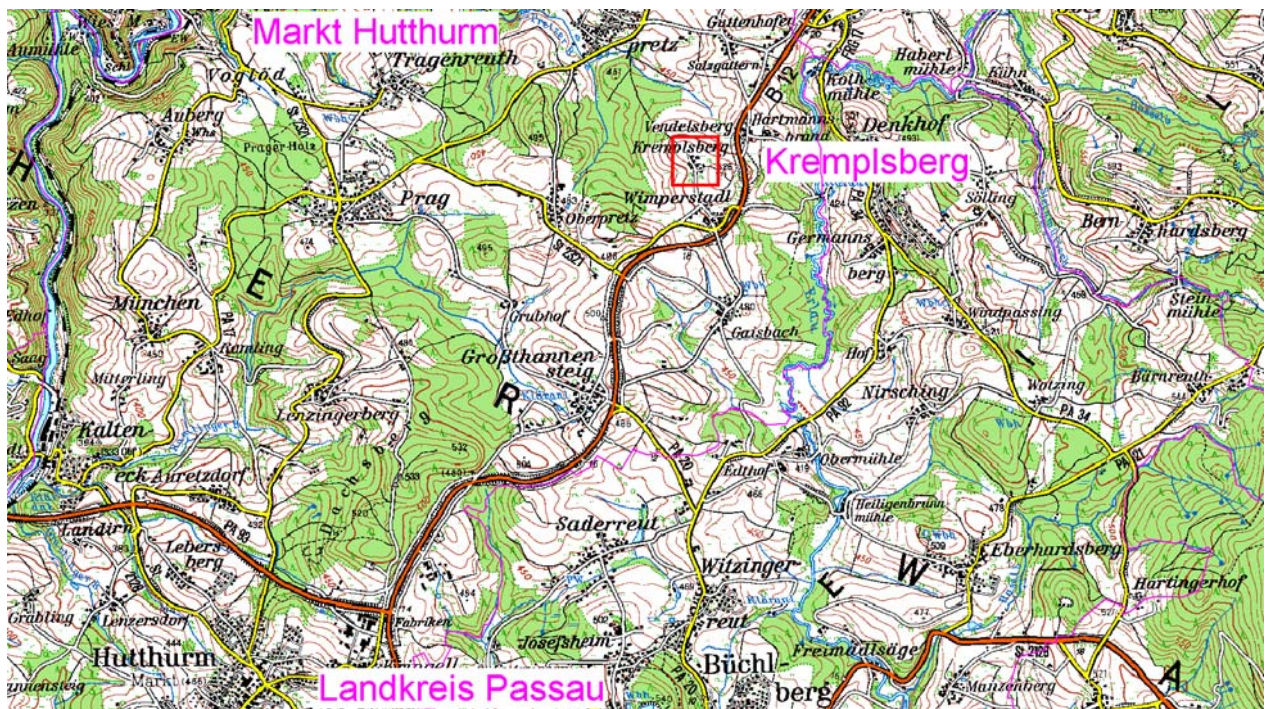
Für den Weiler "Krempelsberg" wird unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsfläche eine neue Lückenfüllungssatzung aufgestellt.

Auf Antrag von Sabine Thoma, Krempelsberg 2, 94116 Hutthurm mit Datum vom 24.09.2012 soll die Aufstellung einer Lückenfüllungssatzung für "Krempelsberg" erfolgen. Am südwestlichen Ortsrand von "Krempelsberg" soll ein Wohngebäude mit Garage auf der Teilfläche der Flur Nr. 1521/1 der Gemarkung Prag errichtet werden.

Antragssteller und auch Kostenträger für diese Satzung ist:  
Sabine Thoma, Krempelsberg 2, 94116 Hutthurm

### 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Weiler "Krempelsberg" liegt ca. 5,0 km nördlich des Hauptortes Hutthurm



Auszug aus der Topkarte M= 1 : 25.000

Der Weiler "Krempelsberg" ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm nicht als Baufläche dargestellt. Beim der Ortschaft "Krempelsberg" handelt es sich um einen ländlichen Weiler. Der derzeit bebaute Bereich besteht aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flur Nr. 1549.

Daneben befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit einem Ersatzbau (Flur Nr. 1550), sowie ein Wohngebäude (Flur Nr. 1550/2)

Sie bilden insgesamt ein geordnetes bauliches Weilergefüge im Außenbereich.

Es ist beabsichtigt die ehemalige Hofstelle auf Flur Nr. 1521/1 durch ein zusätzliches Wohnhaus mit Garage zu ergänzen.

In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur noch akzeptiert werden. Bauplanungsrechtlich stünde jedoch der Satzung eine eventuelle landwirtschaftliche Prägung entgegen.

Diese Baustruktur ist aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Beim Weiler "Krempelsberg" handelt es sich nämlich längst nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Bereich.

Die Hofstelle "Krempelsberg 2" wurde bereits vor längerer Zeit aufgelassen.

Hier befinden sich nur noch der leere Stall, der Stadel sowie eine Maschinenhalle mit Geräten. Auch auf dem landwirtschaftlichen Anwesen "Krempelsberg 1" wurde nur noch bis zum Jahre 2011 aktive Landwirtschaft betrieben.

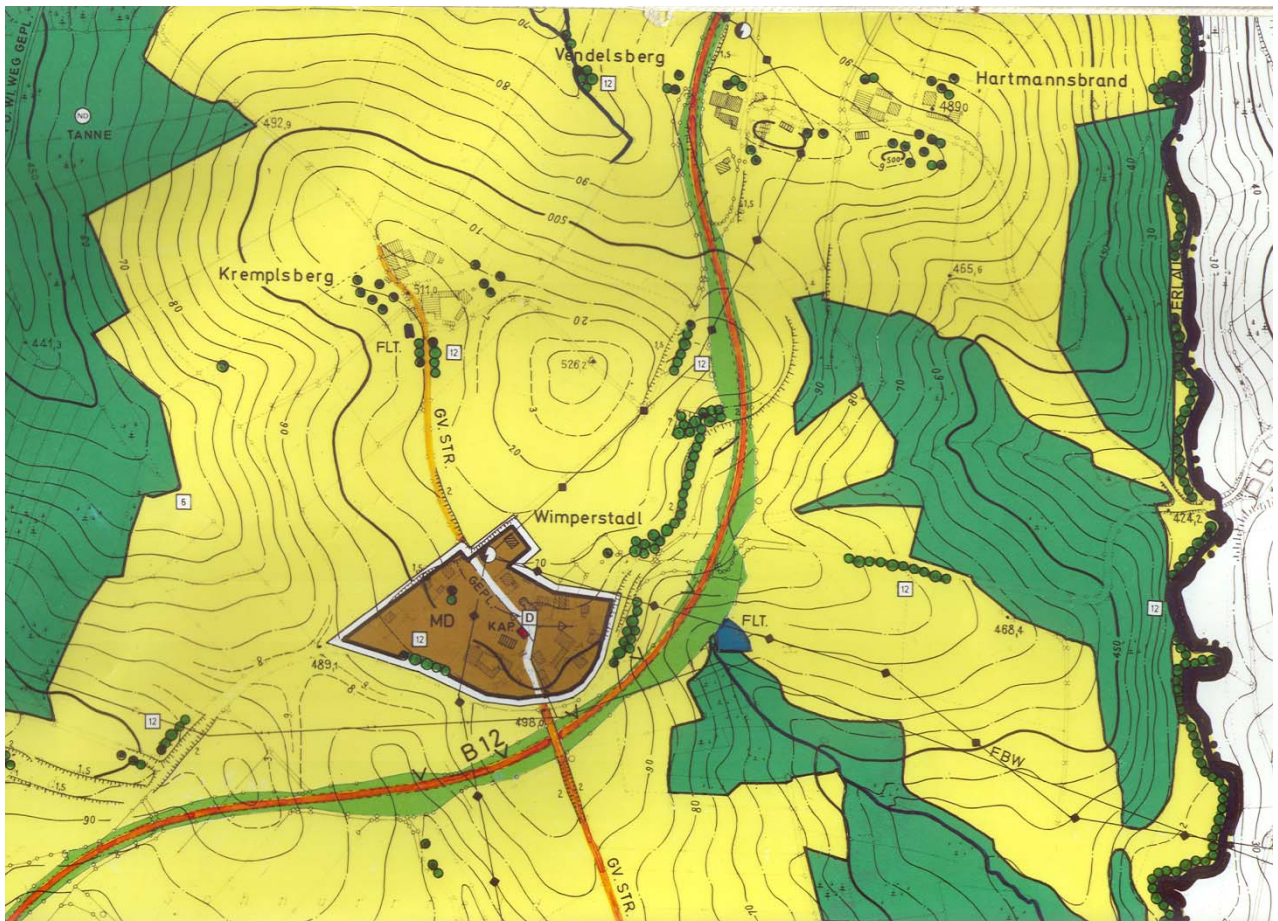
Sämtliche landwirtschaftliche Flächen der nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Anwesen sind mittlerweile verpachtet.

Auch ist der Bereich auf dem das neu geplante Haus errichtet werden soll, keine landwirtschaftliche Nutzfläche. Hier befinden sich eine ausgediente Güllegrube sowie der Stellplatz für die Brennholzbearbeitung. Außerdem liegt auf dem Grundstück zum Straßenrand hin die dorfeigene Kapelle.

In dem betroffenen Bereich befinden sich neben den zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen noch zwei Wohngebäude. Zum einen handelt es sich um das Austragshaus Krempelsberg 2 und zum anderen um das Wohngebäude Krempelsberg 4.

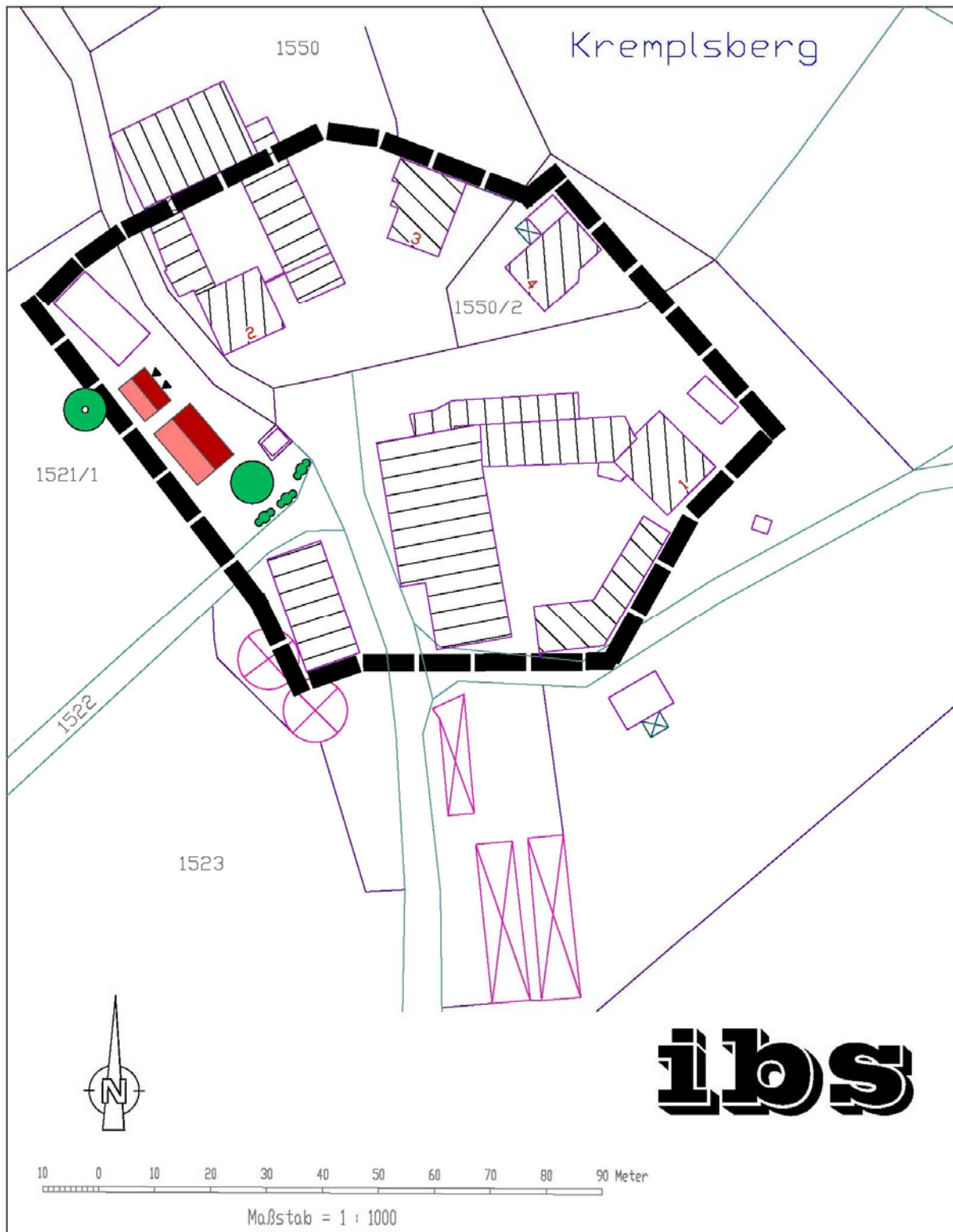
Nachdem im südwestlichen Bereich ein Wohngebäude errichtet werden soll, eine Aufnahme von "Krempelsberg" als Baufläche im Flächennutzungsplan nicht gewünscht ist und eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht zulässig ist, soll im Rahmen einer Satzung gemäß § 35, Absatz 6 BauGB eine Bebauung ermöglicht werden.

Der Weiler "Krempelsberg" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 20.01.1988 folgendermaßen dargestellt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterung der Bebauung erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1521/1 der Gemarkung Prag am südwestlichen Ortsrand von "Krempelsberg". Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan (Anlage 1).



Auszug aus dem Lageplan

### 3. Erschließung

#### a) Verkehrerschließung

Das vorgesehene Grundstück wird über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Der Weiler "Krempelsberg" wird von Seiten des Marktes Hutthurm mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt. Für die private Wasserversorgung sind ausgehend vom öffentlichen Leitungsnetz entsprechende Leitungen zu erstellen.

c) Löschwasserversorgung

Der Weiler "Krempelsberg" wird von Seiten des Marktes Hutthurm mit Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt.

d) Abwasserbeseitigung

In "Krempelsberg" besteht bereits eine öffentliche Abwasseranlage die im Trennsystem betrieben wird. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die zwischenzeitlich abgeschlossene Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung.

Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen

#### 4. Festsetzungen

Für die Erweiterungsfläche für den in § 1 dieser Lückenfüllungssatzung "Krempelsberg" festgelegten Geltungsbereich werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bauweise:

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe talseits maximal 6,50 m
- die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten
- Dachform: Satteldach
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachneigung 20 Grad bis 35 Grad
- Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m \* 2,0 m Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m,
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m aus Haustiefe (in der Fall-linie des Hanges gemessen) so ist unter Einhaltung der unter Ziffer 1 genannten auflagen ein Hanghaus zu errichten. Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

2. Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Grünordnung:

Es sind nur einheimische standortgerechte Bäume ergänzt durch Arten der Obstgehölze zulässig. Die Eingriffsregelung muss mit Vorlage eines Bauantrages bzw. im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Eingriffsregelung richtet sich nach den §§ 14 und 15 BNatSchG und ist vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen.



Die geforderten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen.

Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.



Luftbildaufnahme Krempelsberg

## C. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## D. Anlagen

Lageplan M 1 : 1 000 vom 21.02.2013