

# MARKT HUTTHURM

## LANDKREIS PASSAU



### LÜCKENFÜLLUNGSSATZUNG

#### „HOCHGSTAUDERT“

Stand vom 07.04.2011



## A. Satzung

Auf Grund des § 35, Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) erlässt der Markt Hutthurm nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Passau folgende Satzung:

### Neuaufstellung der Lückenfüllungssatzung „Hochgstaudent“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Prag für den Ortsteil "Hochgstaudent" werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1.000) mit Stand vom 07.04.2011 ersichtlichen Darstellungen neu festgelegt.  
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die bestehende und mit Datum vom 27.05.1998 vom Landratsamt Passau genehmigte Lückenfüllungssatzung "Hochgstaudent" wird aufgehoben.  
Für den Bereich des Ortsteiles "Hochgstaudent" wird eine neue Satzung 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 Erweiterungsfläche für den in § 1 dieser „Neuaufstellung der Lückenfüllungssatzung Hochgstaudent“ 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: Walmdach, 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<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m,
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m aus Haustiefe (in der Falllinie 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

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 ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Es sind nur einheimische standortgerechte Bäume ergänzt durch Arten der Obstgehölze zulässig. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

#### § 5

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

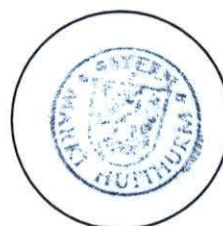
Hinweise:

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, ..... 08.04.2011 .....

  
Hermann Baumann, 1. Bürgermeister



Siegel



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm hat mit Marktratsbeschluss vom 18.11.2011 einstimmig den Beschluss gefasst die bestehende Lückenfüllungssatzung „Hochgstaudent“ aufzuheben.  
Für den Ortsteil "Hochgstaudent" wird unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsfläche eine neue Lückenfüllungssatzung aufgestellt  
Die bestehende Lückenfüllungssatzung "Hochgstaudent" wurde vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 27.05.1998, Az. 64-1/BP genehmigt.

Der Geltungsbereich der Erweiterung zur genehmigten Satzung erstreckt sich auf das teilweise bereits bebaute Grundstück Flur Nr. 1243/5 der Gemarkung Prag

Im Nordwesten des Ortsbereiches "Hochgstaudent" soll auf Antrag von Herrn Gerhard Geier, Hochgstaudent 9, 94116 Hutthurm ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche der Flur Nr. 1243/5 errichtet werden.

Die Aufhebung der bestehenden Lückenfüllungssatzung „Hochgstaudent“ sowie die Neuauflistung der Lückenfüllungssatzung „Hochgstaudent“ ist in Bezug auf die geplante Bebauung unabdingbar.

Antragssteller und auch Kostenträger für diese Satzung ist:  
Gerhard Geier, Hochgstaudent 9, 94116 Hutthurm

### 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

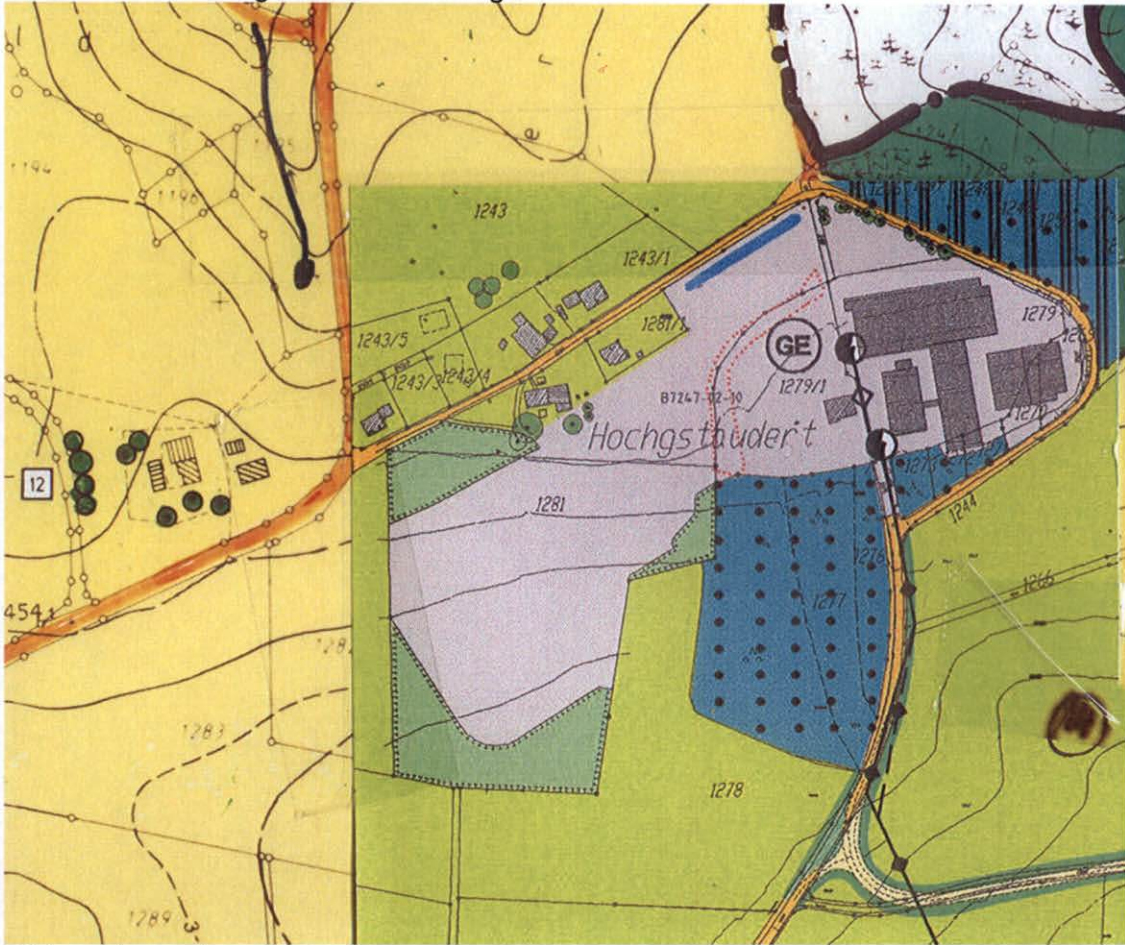
Der Ortsteil "Hochgstaudent" liegt ca. 6,0 km nördlich von Hutthurm



Auszug aus der Topkarte M= 1 : 25.000

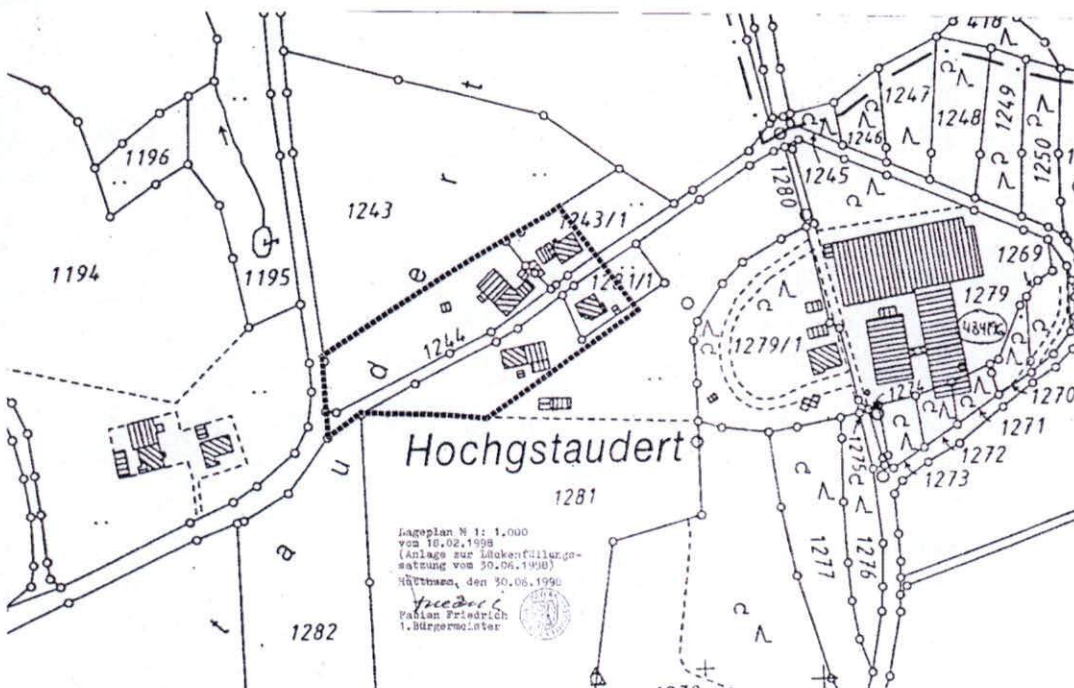


Der Ortsteil "Hochgstaudent" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 20.01.1988 folgendermaßen dargestellt



Flächennutzungsplan

Die bislang bestehende Lückenfüllungssatzung für den Bereich „Hochgstaudent“ wurde mit Datum vom 30.06.1998 vom Markt Hutthurm als Satzung beschlossen.



Gültige Satzung vom 30.06.1998



Südlich und östlich des Ortsteiles Hochstaudert grenzt der genehmigte Bebauungsplan mit der Erweiterungsfläche der Fa. E.S. Plastik an. Hier wurden folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt:

Tags / nachts:  $L_{w,T} = 63 \text{ dB (A)/qm}$  /  $L_{w,N} = 48 \text{ dB (A)/qm}$



Auszug aus dem Bebauungsplan E.S. Plastik



Die geplante Erweiterung der Bebauung erfolgt auf dem Grundstück Flur Nr. 1243/5 der Gemarkung Prag am nordwestlichen Ortsrand von Hochgstaudent. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).



Auszug aus dem Lageplan

### 3. Erschließung

#### a) Verkehrerschließung

Die vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

#### b) Wasserversorgung

Der Ortsteil "Hochgstaudent" 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) Abwasserbeseitigung

In "Hochgstaudent" besteht 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 Kanalanchluss 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  
Mit dem Markt Hutthurm ist über die ver- und entsorgungstechnische Erschließung eine Sondervereinbarung abzuschließen.

#### 4. Festsetzungen

Für die Erweiterungsfläche für den in § 1 dieser „Neuaufstellung der Lückenfüllungssatzung Hochgstaudent“ 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: Walmdach, 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<sup>2</sup> 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 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

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



## 5. Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber.

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.

### 5.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

**Bestand: Kategorie I**

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
Wirtschaftsgrünland

### 5.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Dorfgebiet / MD gemäß § 5 BauNVO, Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

### 5.2 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

### 5.3 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile, z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

### 5.4 Grünordnerische Vorgaben

Bepflanzung

- 1 Baum je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
- Nadelgehölz Anteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken

Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private Erschließungen.

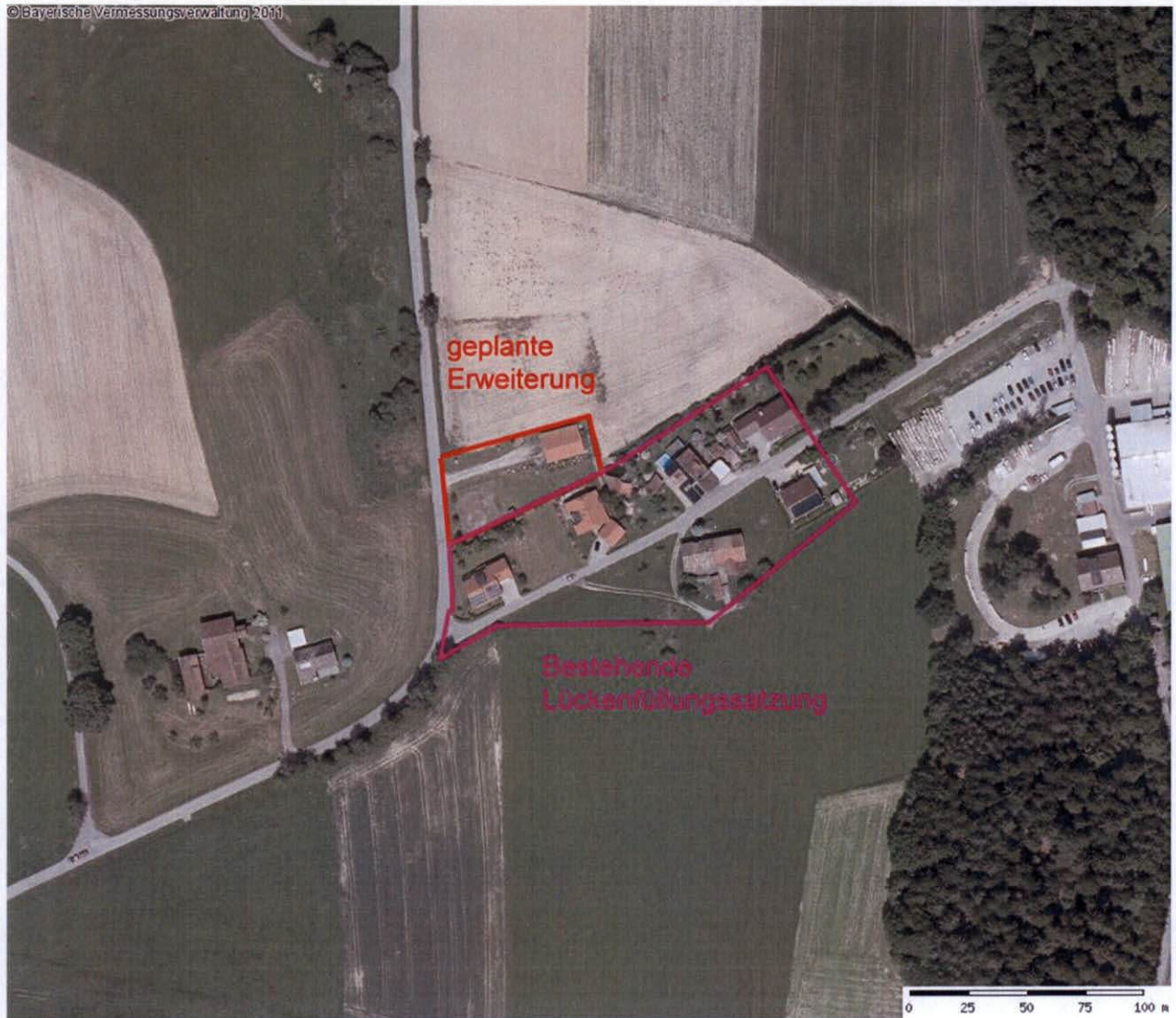
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.

Geplante Bebauung: Kompensationsfaktor = 0,2

### 5.5 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Teilfläche Flur Nr. 1243/5





Luftbildaufnahme Flur Nr. 1243/5

$$\begin{array}{rcl} \text{Erweiterungsfläche ca. } 1000 \text{ m}^2 & & \\ 1000 \text{ m}^2 & * & 0,2 & = & 200 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche} \end{array}$$

## 5.6 Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche Gemarkung Prag, Flur Nr. 1243/5

Hier erfolgt an den umlaufenden Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke

Erforderliche Obstbäume  $1000 \text{ m}^2 / 300 = 3$  Stück

Heckenfläche Westen:  $50,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 150 \text{ m}^2$

3 Obstbäume ca.  $20 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$

Gesamtfläche Soll  $200 \text{ m}^2$  Ist =  $210 \text{ m}^2$

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.



## 5.7 Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der jeweiligen Zufahrt zum Privatgrundstück wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25  
Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern gilt folgendes:

Pflanzabstand: 100 – 150 cm  
Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm  
Mögliche Pflanzenarten:  
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne  
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze oder Sauerdorn  
Corylus avella Haselnuss  
Crataegus oxyacantha Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn oder Hagdorn  
Cornus sanguinea Blutorter Hartriegel  
Cornus mas Kornelkirsche

Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn oder Purgierstrauch  
Rosa arvensis Kriech- oder Feldrose  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Obstbäume:  
Hochstamm, 2xv, STU 10 – 12

Streuobstwiese eventuell zweireihig zur Durchgrünung und räumlichen Gestaltung des Siedlungsbereiches,

Abstände der Bäume ca. 5 – 6 m

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm  
Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister, verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre Feld – Ahorn  
Betula pendula Hängebirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel – Kirsche  
Pyrus pyraeaster Holz – Birne  
Quercus robur Stiel – Eiche  
Rubus fruticosus Brombeere  
Sorbus torminalis Elsbeere  
Salix caprea Salweide, Kätzchenweide  
Tilia cordata Winter – Linde



## 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.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

## D. Anlagen

Lageplan M 1 : 1 000 vom 07.04.2011