

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS PASSAU



Lückenfüllungssatzung für den Ortsteil „Landirn“

Textliche Festsetzungen und Begründung



Stand vom 16.06.2011

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) 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:

Lückenfüllungssatzung „Landirn“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung München für den Ortsteil "Landirn" werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) mit Stand vom "16.06.2011" ersichtlichen Darstellungen neu festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Für den Bereich des Ortsteiles "Landirn" 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 entgegeng gehalten 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 Lückenfüllungssatzung "Landirn" 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 * 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 Falllinie des Hanges gemessen) so ist unter Einhaltung der unter Ziffer 1 genannten auflagen ein Hanghaus zu errichten.
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
- Kniestock mit Pfette 1,45 m

§ 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 ggfs. 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, *12.07.2011*.....


Hermann Baumann, 1. Bürgermeister



Siegel

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm hat mit Marktratsbeschluss vom 07.04.2011 einstimmig die Aufstellung der Lückenfüllungssatzung "Landirn" beschlossen.

Für den Ortsteil "Landirn" wird unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsfläche eine neue Lückenfüllungssatzung aufgestellt

Am südlichen Ortsrand von "Landirn" soll auf Antrag von Alois Baumann, Landirn 1, 94116 Hutthurm ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche der Flur Nr. 2076 errichtet werden.

Antragssteller und auch Kostenträger für diese Satzung ist:
Alois Baumann, Landirn 1, 94116 Hutthurm

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil "Landirn" liegt ca. 2,0 km westlich des Hauptortes Hutthurm



Auszug aus der Topkarte M= 1 : 25.000

Der Ortsteil "Landirn" ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

Bei der Bebauung von Landirn handelt es sich um einen ländlichen Weiler.

Der bebaute Bereich besteht aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem Ersatzbau (Fl.Nr. 2096), zwei Wohngebäude (Fl. Nr. 2079/8 und 2076/1) und einer ehemaligen Hofstelle mit einem weiteren Wohnhaus (Fl.Nr. 2076).

Sie bilden insgesamt ein geordnetes bauliches Weilergefüge im Außenbereich.

Es ist beabsichtigt die ehemalige Hofstelle auf der Fl.Nr. 2076 durch ein zusätzliches Wohnhaus mit Garage zu einem Dreiseithof 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.

Bei der Ortschaft Landirn handelt es sich nämlich nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Bereich.

Die Hofstelle „Landirn 2“ wurde bereits aufgelassen.

Hier befindet sich nur noch eine Maschinenhalle mit Geräten.

Auch bei Landirn 1 wird keine Landwirtschaft mehr ausgeführt.

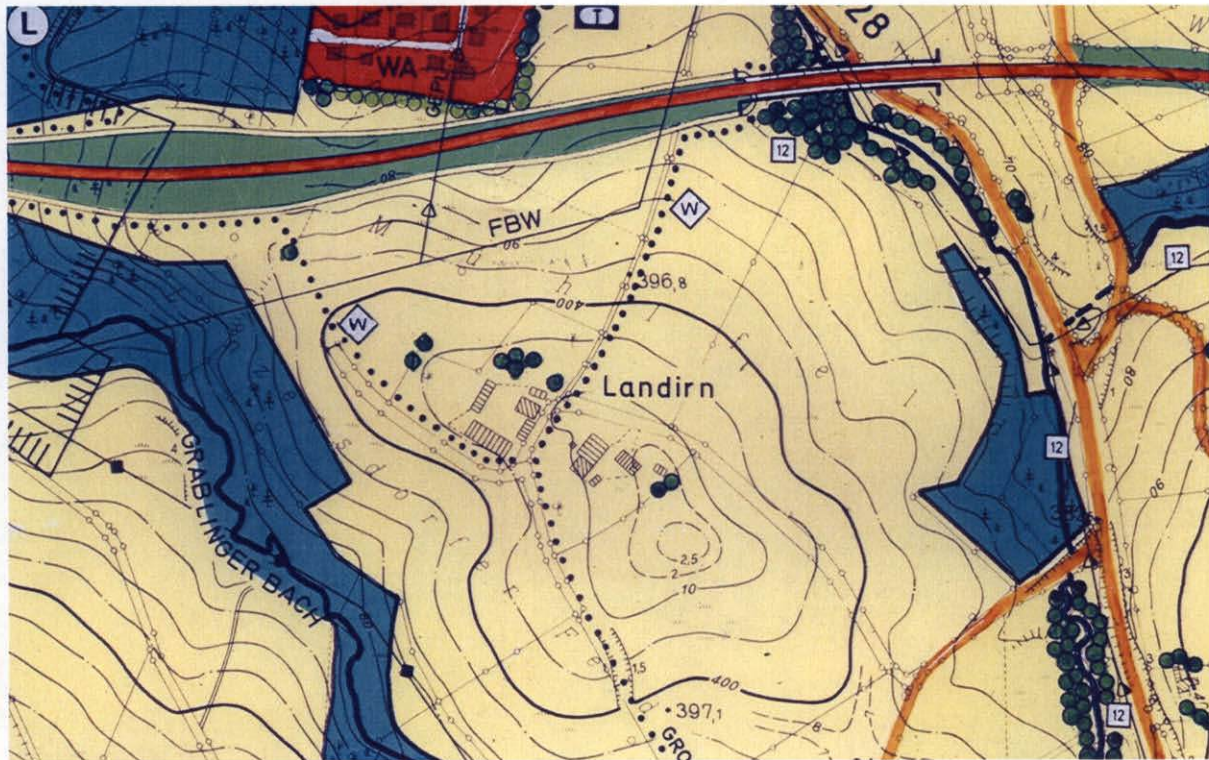
Sämtliche landwirtschaftliche Flächen der beiden Anwesen sind verpachtet.

Auch ist der Bereich, indem das neu geplante Haus errichtet werden soll, keine landwirtschaftliche Nutzfläche sondern Garten- und Rasenfläche.

In dem betroffenen Bereich befinden sich neben zwei landwirtschaftlichen Hofstellen noch zwei Wohngebäude.

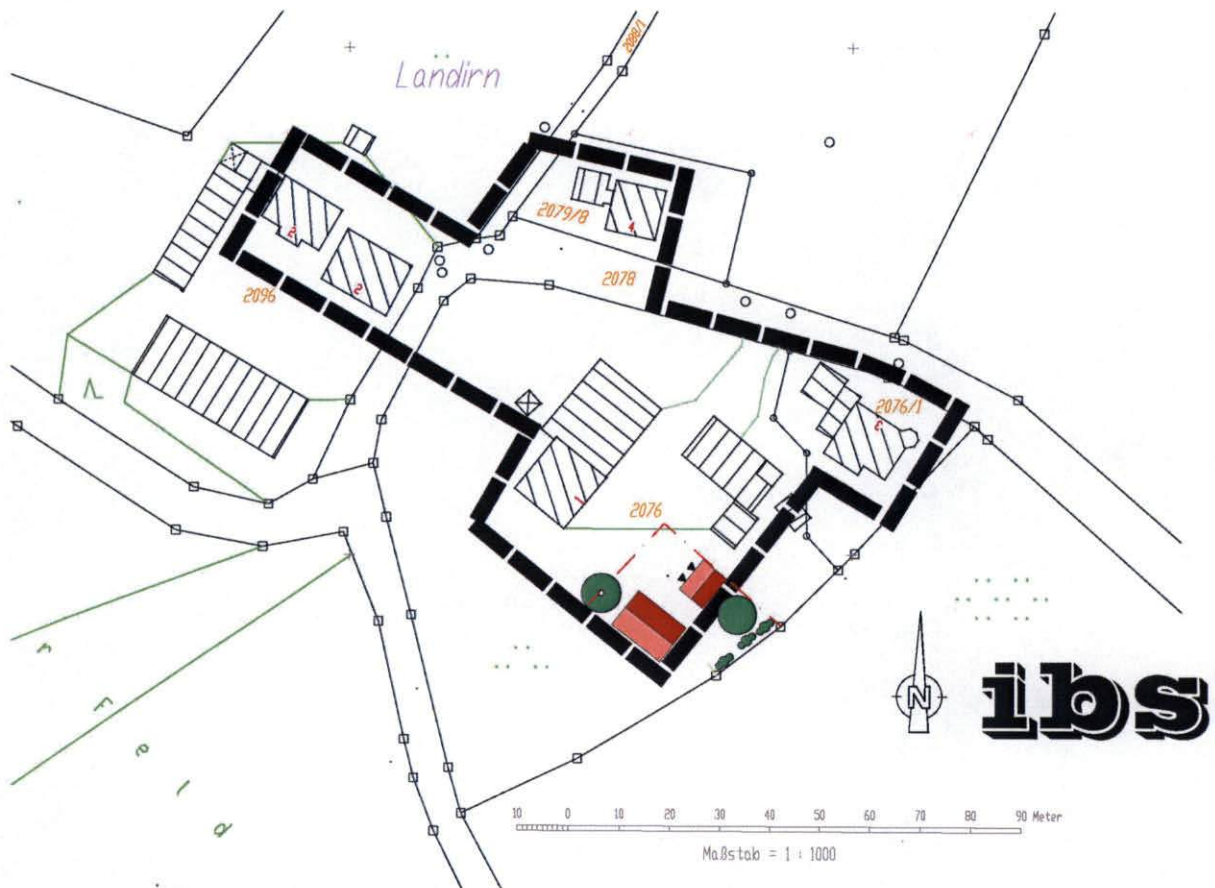
Nachdem im südlichen Bereich ein Wohngebäude errichtet werden soll, eine Aufnahme von Landirn als Baufläche im Flächennutzungsplan nicht gewünscht ist und eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht zulässig ist, soll im Rahmen einer Satzung gemäß § 35, Absatz 6 BauGB eine Bebauung ermöglicht werden.

Der Ortsteil "Landirn" 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. 2076 der Gemarkung München am südlichen Ortsrand von Landirn. 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 "Landirn" 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 "Landirn" 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 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 "Landirn" 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 * 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
- Kniestock mit Pfette 1,45 m

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 Landirn

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 16.06.2011