

VORHABENBEZOGENER

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DECKBLATT 1

WA „SONNENHANG IV“

**MARKT**

**HUTTHURM**

**LANDKREIS**

**PASSAU**

**REGIERUNGSBEZIRK**

**NIEDERBAYERN**

VORHABENSTRÄGER:

PATRIA WOHNBAU GMBH  
FRÜHLINGSTRASSE 15  
94116 HUTTHURM

---

VORENTWURF 12.09.2013

---

ENTWURF 28.03.2014

---

ERGÄNZUNG

---

ÄNDERUNG

---

ENDAUSFERTIGUNG 10.04.2014

---

PLANUNGSSTAND:

Büchlberg, den 10.04.2014

grünberger | schuster  Architekten  
Dipl.- Ing. (FH), Architekten und Stadtplaner  
Marktplatz 5 94124 Büchlberg  
Tel. 08505 – 91 95 17 5 Fax 91 95 17 6

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Beschreibung der Planung.....	3
3. Erschließung .....	4
4. Hinweise: .....	5
5. Kenndaten der Planungsänderung.....	5

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1. Vorhabensanlass

Der Markt Hutthurm beabsichtigt den rechtsgültigen Bebauungsplan „WA Sonnenhang IV“ durch Änderung mittels Deckblatt 1 zu ändern.

Die ursprünglich geplante Seniorenwohnanlage mit weiteren Versorgungs- und nicht störenden Gewerbeeinheiten wird nicht errichtet. Durch die Deckblattänderung soll trotzdem die Grundlage für eine verdichtete Wohnbebauung geschaffen werden.

#### 1.2. Vorhabensträger

Als Vorhabensträger für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes „Sonnenhang IV“ Deckblatt 1 tritt die Patria Wohnbau GmbH, Frühlingstraße 15, 94116 Hutthurm, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Werner Köhler, auf.

#### 1.3. Ziel der Planung

Mit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „WA Sonnenhang IV“ mittels Deckblatt 1 soll die Errichtung einer verdichteten Wohnbebauung ermöglicht werden.

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1. Angaben zum Standort

2.1.1. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfrage ist die Gemeinde Hutthurm der Region Donau-Wald (12) zugeordnet. Das Gemeindegebiet Hutthurm liegt ca. 15 km nördlich der Kreisstadt/ kreisfreien Stadt Passau. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

2.1.2. Die Gemeinde Hutthurm bildet gemeinsam mit der Gemeinde Büchlberg ein Unterzentrum.

2.1.3. Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des (Hauptortes) im Markt Hutthurm auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstück mit der Flurnummer 148/18, Gemarkung Leoprechting, Gemeinde Markt Hutthurm. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha. Und wird wie folgt umgrenzt:  
im Südwesten: Staatsstraße 2128  
im Südosten: WA Sonnenhang III (bereits bebaut)  
im NO/ NW: Freifläche (landwirtschaftlich geprägt) im FNP als (GE) eingeschränktes Gewerbegebiet, zukünftig: (MI) Mischgebiet gekennzeichnet  
eine zukünftige Bebauung befindet sich bereits in Planung.

#### 2.2. Inhalt der Planung -Kurzdarstellung-

2.2.1. Für den Markt Hutthurm besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan). Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Bebauungsplan und auch im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als WA (Wohnen, allgemein) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

2.2.2. Der Markt Hutthurm und die Vorhabensträgerin sind sich ihrer Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst und stellt diese Änderung aufgrund vor genannter Punkte unter den Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2.2.3. Ziele aufgrund übergeordneter Planungen: Nach dem Regionalplan für die Region Donau-Wald (12) gehört der Markt Hutthurm zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt werden die bestehenden Strukturen erhalten, erweitert und verbessert. Durch die Änderung werden Wohnbauflächen in flächensparender Bauweise ermöglicht; die Dichte der Bebauung bleibt planerisch unverändert.

## BEGRÜNDUNG

- 2.2.4. Städtebauliches Konzept: Der Markt Hutthurm und die Vorhabensträgerin möchte durch die Änderung Wohnbauflächen in flächensparender Bauweise ermöglichen; die Dichte der Bebauung bleibt planerisch unverändert.- somit kann der Nachfrage nach günstigen Bauflächen Rechnung getragen werden.
- 2.2.5. Die Baugrenzen werden geringfügig modifiziert; die Gesamtfläche des Baufensters bleibt in der Summe unverändert.
- 2.2.6. Grünflächen und/als auch Regelungen zu Ausgleichsflächen bleiben durch die Deckblattänderung unberührt.
- 2.2.7. Umweltbelange werden durch diese Änderungen in den Grundzügen nicht berührt.

## 3. Erschließung

### 3.1. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die die Hauptstraße und deren Verlängerung an die B12. Durch den Autobahnzubringer wird die Ortschaft an die Bundesautobahn (A3) angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes bleibt unverändert.

### 3.2. Wasserwirtschaft

**Oberflächenwasser/ Regenwasser:** Dieses ist durch Anschluss an bestehende Regenwasserkanäle zu sammeln; Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Ggf. hat die Ableitung über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf zu erfolgen

## 4. Schallschutz:

### 4.1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bayerwaldstraße (St 2128) belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden, vor allem im Nachtzeitraum, an den geplanten Gebäuden entlang der Bayerwaldstraße, überschritten. An den westlichen, der Bayerwaldstraße zugewandten Gebäudefassaden treten tags Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) und nachts von 55,1 dB(A) auf.

### 4.2. Geplante Maßnahmen

Zum Schutz der Gebäude vor den Schallemissionen der ST 2128 wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein Schutzwand/-Wand errichtet  
 - der bereits zum Teil errichtete Lärmschutzwand ist zu ergänzen und auf die festgelegte Höhe von 5 m über Straßenniveau fertigzustellen  
 Der Wall muss bis zur Aufnahme der Nutzung des ersten Gebäudes fertig gestellt sein.

Für das 2. Obergeschoss der Gebäude 1 -3, Westfassade, gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von 40 dB) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von 35 dB) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

## BEGRÜNDUNG

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder eine gleichwertige Maßnahme vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämm Maß nach DIN 4109 nicht verschlechtert.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmschutzpegel III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

### 5. Hinweise:

#### 5.1. Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften keine Altlasten zu erwarten sein.

### 6. Kenndaten der Planungsänderung

#### 6.1. Verfahren

##### 6.1.1. Beschluss

Der Markt-Gemeinderat hat am 12.09.2013 nachfolgenden Änderungsbeschluss gefasst:

##### 6.1.2. Änderung

Der Gemeinderat beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenhang IV“ gemäß §1 Abs. 8 BauGB mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.  
Die Änderung betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 148/18, Gemarkung Leoprechting.

Hutthurm, den 25.04.2014

---

Hermann Baumann  
1 Bürgermeister

