

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Huthurm folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 643 der Gemarkung München wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Auberg mit einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 22.05.2019 Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist sind Vorhaben gemäß § 5 BauNVO (Dorfgebiet) zulässig. Nicht zulässig sind Großviehstallungen und Tankstellen. Für den Bereich der Klarstellungssatzung gelten die Maßgaben eines Dorfgebietes (MD). Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§3 Textliche Festsetzungen

Für den § 1 dieser 3. Änderung der Ergänzungssatzung "Auberg" festgelegtem Geltungsbereich werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Bauweise:
Maß der baulichen Nutzung:
Es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

Baugestaltung:
Die Wandhöhe darf max. 7,50 m betragen.
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urdach bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
Fällt das Gelände mehr als 1,5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
Um eine mögliche Gefährdung der geplanten Bebauung durch Windwurf-/bruch, sowie durch fallende Bäume oder Baumteile zu reduzieren, ist ein Mindestabstand von 20 m zum Wald einzuhalten.

Dachform und Dachdeckung:
Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach auszuführen.
Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Anbauten können auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachneigung: 18° - 35°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelroth, anthrazit

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Quergiebel, Dachgauben:
Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen. Ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches sind Dachgauben zulässig.
Die Eindeckung der Gauen hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

Fassadengestaltung:
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfasadenteile
Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Solar- und Photovoltaikanlagen:
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.
1 WE: 2 Stellplätze,
2 WE: 3 Stellplätze,
Stellplätze und Zufahrten sind (falls möglich) in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfenpflaster, Verbundpflaster). Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Geländeveränderung im Planungsbereich:
Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.
-> Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m sind unzulässig.

Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, in Gabionenbauweise bzw. Naturstein auszuführen und zu bepflanzen (z.B. mit Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzungen). Diese sind mind. 1,5 m von der Satzungsgrenze abzurücken, um eine ausreichende Bepflanzung zu gewährleisten.

Einfriedigungen:
Einfriedigungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tienwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedigungsmauern sowie streng geschnittene Hecken sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wasserwirtschaft:
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ole im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) sind die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung - AwSV - zu beachten. Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. bei Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnissfrei, sondern bedarf eines Wasserretentionsverfahrens.
Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§4 Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bei der überplanten Fläche der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche und ein Hühnerfreigehege am Ortsrand von Auberg Gehölzbestände bleiben erhalten (Kategorie I). Nördlich grenzt ein Privatgarten an. Südlich folgt ein dichter Waldbestand: Im Westen befinden sich bereits bebaute Bereiche. Östlich folgt landwirtschaftliche Nutzfläche, welche von Gehölzstrukturen eingegrenzt sind. Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden.
Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der geringen Größe eine untergeordnete Rolle. Eine Nutzung für die Naherholung findet auf der Fläche nicht statt. Die Einstufung der anderen Schutzgüter sieht wie folgt aus:
- Boden: Kategorie II (anthropogen überprägter Boden)
- Wasser: Kategorie II (hoher, intakter Grundwasserflurabstand)
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinclimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie II (Ortsrandbereich)

Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I und 3 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II.
Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen ist der Faktor 0,5 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Als Eingriffsfläche wird der Bauraum mit nahe angrenzendem Garten angenommen, mit welchem die GRZ eingehalten werden kann. Weitere Privatgartenflächen werden nicht als Eingriff angesehen.
Ausgleichsbedarf:
686 m² (Baufeld) x 0,5 = 343 m²

§5 Grünordnung und Ausgleichsbedarf

Im Gartenbereich sind zur Eingrünung 3 heimische Obst-, bzw. Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung des Hauptgebäudes umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen. Abweichend von der Gehölzauwahlhilfe sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntblaublühende Arten: Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelbäume; insbesondere Blaueichen, Thuja, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.
Die geplanten grünordnerischen und Ausgleichs- Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen (Freiflächengestaltungsplan).
Entwicklung einer Obstwiese:
Das intensiv genutzte Grünland wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-4 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-3 schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt.
Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.
Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind 4 heimische Obstbäume zu verwenden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivweide) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.
Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:
Obstwiese am Orstrand von Auberg 343 m²
Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 364 m² ist damit erbracht.

Pflanzenqualitäten:
Bäume: v. Heister, 100-150 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste:
Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus domestica Wild-Pflaume
Pyrus communis Holz-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa arvensis Acker-Rose
Rosa canina Hund-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
Die gesetzlichen Grenzabstände von Baumpflanzungen von mindestens 4 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu beachten!

§6

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Huthurm, den

..... (Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

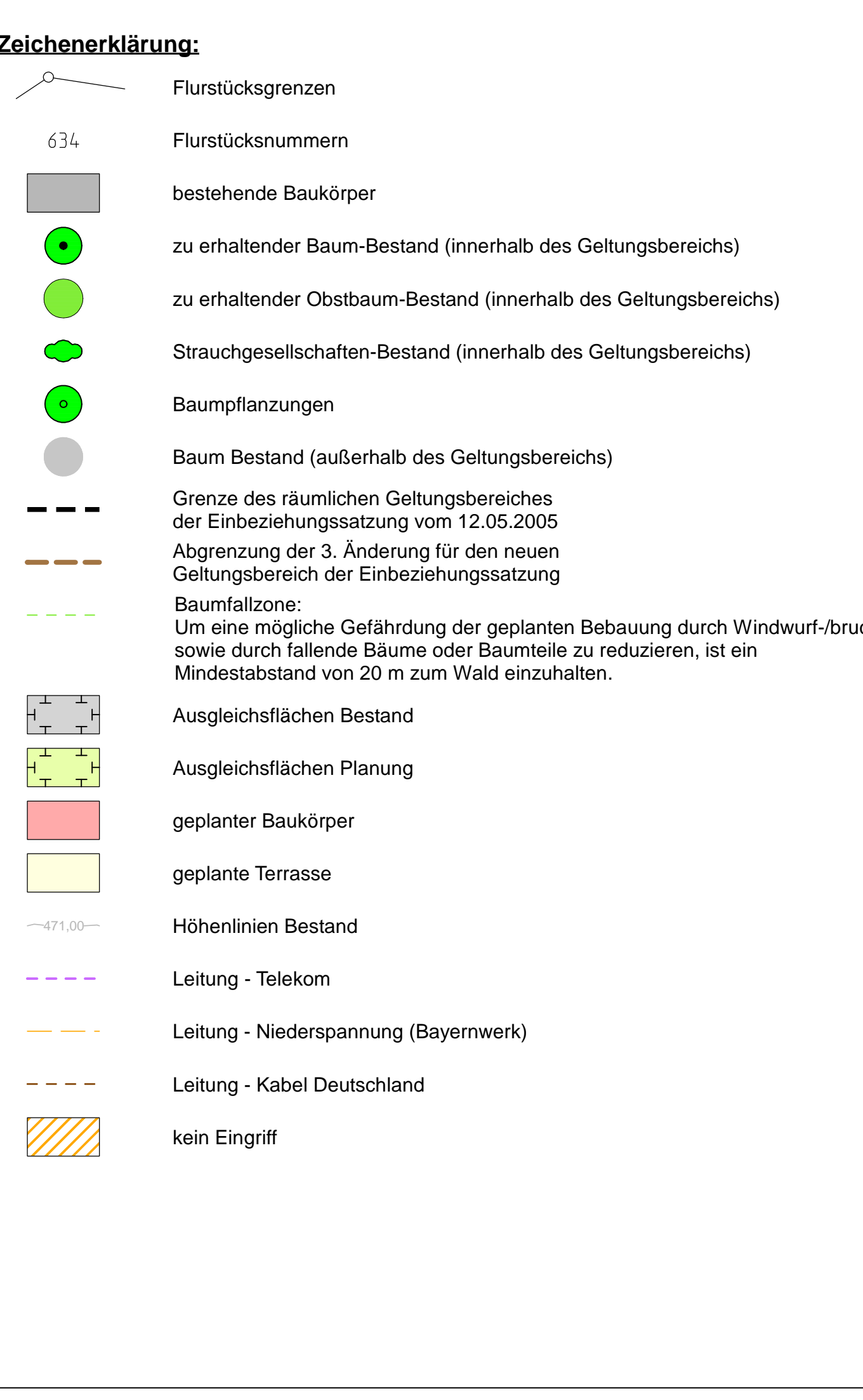
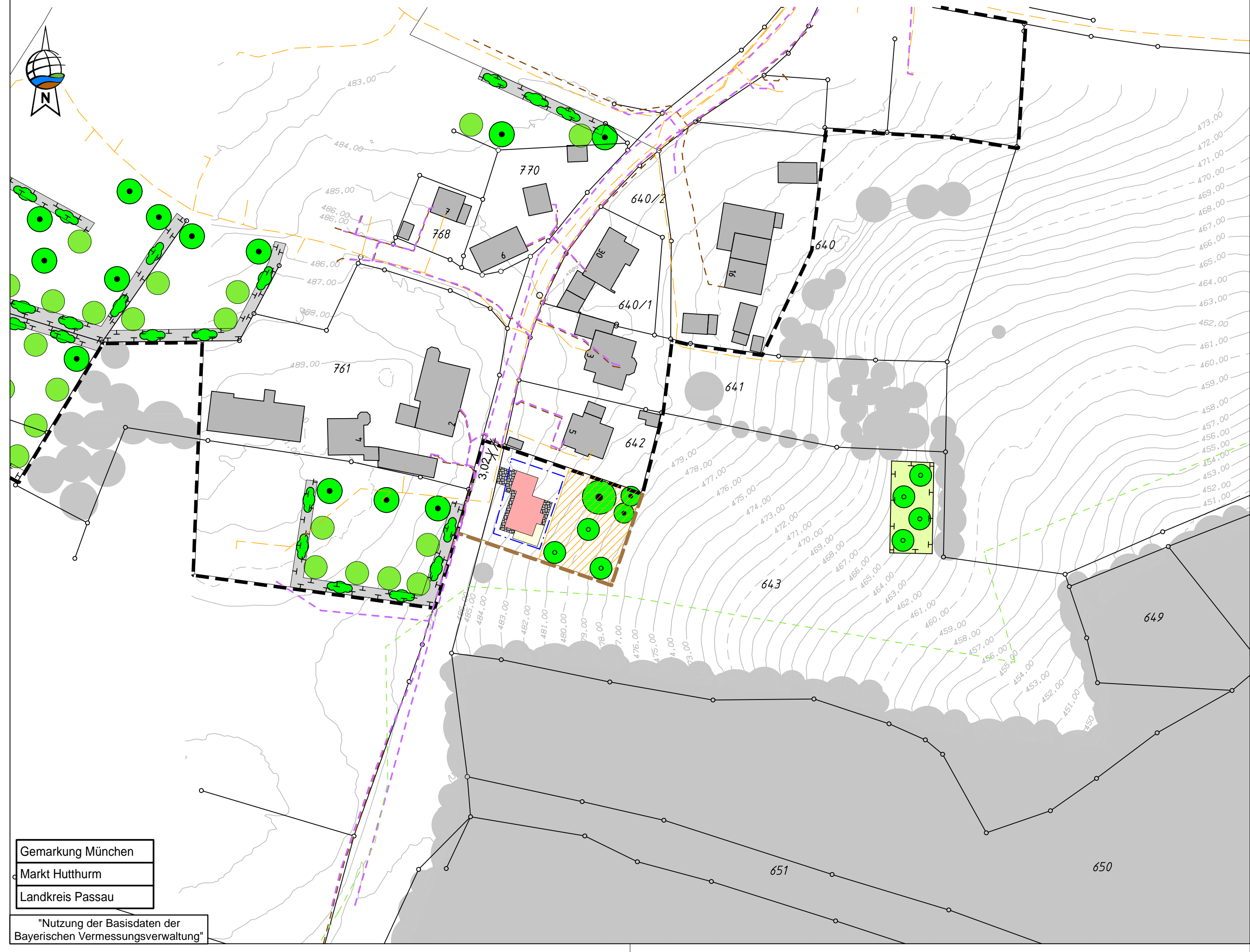
TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmalpflegerische Belange
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Kreisarchäologie.

Immissionsschutz
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Brandschutz
Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind gemäß dem Merkblatt in Bayern, „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Als Grundschutz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Lieferung über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300m ist durch ein Ringleitungssystem möglich, auch hier sind die Wasserwerke gutachterlich zu hören. Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

Abfallwirtschaft
Die Abfallbehälter können an der bestehenden Ortsstraße bereitgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald beziehen hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holzsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.



VERFAHREN

Die Festsetzungen der Einbeziehungsatzung stützen sich auf die §§ 1-4 sowie § 8ff und 30 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktrat hat in der Sitzung vom ...10.01.2019... die 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" in der Fassung vom ...08.03.2019... hat in der Zeit vom ...08.04.2019... bis ...09.05.2019... stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" in der Fassung vom ...08.03.2019... hat in der Zeit vom ...09.04.2019... bis ...09.05.2019... stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss:
Der Markt Huthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ...22.05.2019... die 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...22.05.2019... als Satzung beschlossen.

Huthurm, den

MARKT HUTTHURM

..... (Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
Huthurm, den

MARKT HUTTHURM

..... (Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

VERFAHREN

6. Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung ist damit in Kraft getreten.

7. Bekanntmachung:
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" der Marktgemeinde Huthurm.

Die Marktgemeinde Huthurm hat mit Beschluss vom ...22.05.2019... die 3. Änderung der Einbeziehungsatzung "Auberg" beschlossen.
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungsatzung in Kraft. Jedermann kann die Satzung mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Markt Huthurm, Rathausplatz 1, 94116 Huthurm), zu den üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Einbeziehungsatzung und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungsatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen.
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.

Huthurm, den

MARKT HUTTHURM

..... (Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

3. Änderung Einbeziehungsatzung "Auberg"

Markt: Huthurm
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 22.05.2019

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Gootan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

..... (Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: LANDL_Satzung-Auberg | Datei: 4_LP-1000_Satzung_11_PLT | P1901014