



ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Kleinthannensteig“ ÄNDERUNG NR. 02



GEMEINDE:

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

ENTWURF:	17.11.2022
AUSFERTIGUNG:	16.03.2023

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **17.11.2022** die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.02.2023** bis **03.03.2023** beteiligt.

3.

Der Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.02.2023** bis **03.03.2023** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **16.03.2023** die 2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **16.03.2023** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 31.03.2023
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt
Hutthurm, den 31.03.2023
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde am 31.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 31.03.2023
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

Verfahrensübersicht zu der:

Auslegung – Zweite Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Kleinthannensteig“
Beschluss vom 16.03.2023

MARKT HUTTHURM



2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Kleinthannensteig“

Auslegung – 2. Änderung zum Beschluss vom 17.11.2022

Satzungsbeschluss – 2. Änderung zum Beschluss vom 16.03.2023

(ursprüngliche Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.11.2005)

1. Lage

Die Ortschaft Kleinthannensteig liegt süd-westlich des Ortskernes Hutthurm.

Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1.500 m Luftlinie.

2. Bestehende OAS / bisherige Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

- 2 Vollgeschoße (EG+DG oder UG+EG)
- Es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Baugestaltung:

- Fällt das Gebäude weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit EG und DG errichtet werden:

Bauweise:

- Satteldach (28 – 35°)
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock max. 0,8m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschallung des Kniestocks;
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 – 1,3 : 1 nicht unterschreiten

Fällt das Gebäude mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit UG und EG errichtet werden:

Bauweise:

- Satteldach (25 – 30°)
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 – 1,3 : 1 nicht unterschreiten

3. künftige Festsetzungen:

Die Änderung des Geltungsbereiches bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücksnummer 1097/1 Gemarkung Hutthurm:

Maß der baulichen Nutzung:

- Es sind drei Vollgeschosse zulässig
- Es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

Baugestaltung:

- Hauptgebäude ausschließlich Satteldach, Dachneigung (18° - 32°)
- Die Dacheindeckung muss mit Dachziegeln erfolgen
- untergeordnete Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile des Hauptgebäudes sind auch Flachdächer zulässig
- zulässige Wandhöhe bergseits max. 7,00 m
- zulässige Wandhöhe talseits max. 8,00 m
- der festgesetzte Kniestock wird auf max. 1,80 m geändert.
- derartige Auffüllungen (max. 1,0 m) und Stützmauern (max. 1,20 m) sind nur zulässig, wenn diese unbedingt erforderlich sind und nur im unmittelbaren Umgriff des Gebäudes.
- bei Übergänge zu landwirtschaftlichen Flächen (Ortsrandlage) sind Stützmauern mit heimischen Hecken oder Sträuchern davor zu pflanzen.
- Schottergärten sind unzulässig;

Stellplätze:

- Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen

Um zu vermeiden, dass Gebäudetypen im Gelände entstehen, die erhebliche Geländeänderungen mit sich bringen, ist bei einer Hangneigung von mehr als 1,5 m auf Geländetiefe ein Gebäude in Hangbauweise zu errichten.

Der Geltungsbereich wird nicht erweitert.

Die Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden.

Bei Gebäudeabrisse sowohl Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils die entsprechenden abfallwirtschaftlichen Vorschriften zu beachten. Geplante Maßnahmen sollten mit der Abteilung Abfallrecht des LRA Passau abgestimmt werden.

Hinweise:

Die Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben die land- und forstwirtschaftliche Gegebenheit zu dulden. Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4 m einhalten.

4. Begründung

Innerhalb der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Kleinthannensteig beabsichtigt Herr Wagner, Grundstückseigentümer der Flurnummer 1097/1 Gemarkung Hutthurm eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes Kleinthannensteig 11, sowie einen Teilabbruch und Neubau des Dachgeschosses sowie des Speichers über der Bestandsgarage vorzunehmen. Um dieses Vorhaben wirtschaftlich, gestalterisch und im Sinne des Bauherren und der gewünschten Nutzung bestens zu ermöglichen, werden oben aufgeführte Änderungen beantragt.

Das geplante Bauvorhaben passt sich der aktuellen Baukultur an. Das Hauptgebäude wird weiterhin und zugunsten des Ortsbildes mit einem Satteldach geprägt sein. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich demnach das Gebäude an diesem Standort in einem für die Ortschaft nicht störendem Maße ein.

Die in der Satzung festgelegte Dachneigung von 28-35° (für Gebäude mit weniger als 1,50m Geländedifferenz) wird auf 18 - 32° geändert, um eine flexiblere Planung und Gestaltung zu ermöglichen und der Wohnnutzung im Dach mehr Raum zu bieten. Die Dachform „Flachdach“ wird für untergeordnete Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile des Hauptgebäudes hinzugefügt. Bisher war nur die Dachform „Satteldach“ für Hauptgebäude festgesetzt. Dies ermöglicht eine zeitgemäße Gestaltung der Baukörper und bringt eine klare Trennung der Haupt- und Nebengebäude.

Der in der Satzung festgelegte Kniestock (für Gebäude mit weniger als 1,50m Geländedifferenz) von „max. 0,8m, ausnahmsweise 1,2m bei senkrechter Holzverschalung“ wird auf max. 1,80m geändert. Dadurch kann das geplante Dachgeschoss besser genutzt werden, bietet mehr Raumhöhe und fügt sich dennoch in die Umgebung ein.

Außerdem sieht der geplante Umbau eine Holzverschalung/Verschalung in Holzoptik des Kniestocks/Dachgeschosses vor (auf Wunsch des Bauherrn).

In der Satzung ist keine direkte Wandhöhe angegeben. Durch die Änderung der vorgegangenen Punkte sollte in diesem Fall die Wandhöhe bergseits auf max. 7,00 und talseits auf max. 8,00m festgesetzt werden, um im späteren Genehmigungsprozess bereits die zulässigen Wandhöhen abgeklärt zu haben. Es bleibt laut Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2022 bei drei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Die **straßenmäßige Erschließung** erfolgt über die bestehende Gemeindeortsstraße.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals an den öffentlichen Kanal zur Kläranlage Kalteneck ist möglich, Regen- und Oberflächenwasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan beizulegen.

Die **Wasserversorgung** ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Hinweise:

Die Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben die land- und forstwirtschaftlichen Gegebenheiten zu dulden. Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4 m einhalten.

Der Marktgemeinderat fasste am 17.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Kleinhannensteig“.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.03.2023

Für die Änderung findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Hutthurm, 31.03.2023

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: bestehende Ortsabrundungssatzung „Kleinhannensteig“
(nicht maßstäblich) + Luftbild
- Schnitte und Ansichten des neu geplanten Gebäudes