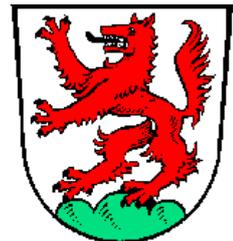




ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„LENZERSDORF“ ÄNDERUNG NR. 01



GEMEINDE:

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

ENTWURF:	20.07.2021
AUSFERTIGUNG:	14.10.2021

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **08.04.2021** die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **27.07.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **20.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.08.2021** bis **06.09.2021** beteiligt.

3.

Der Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **20.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.08.2021** bis **06.09.2021** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.10.2021** die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.10.2021** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 30.11.2021
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 30.11.2021
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde am 30.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 30.11.2021
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger
2. Bürgermeister

Verfahrensübersicht zu der:

Auslegung – Erste Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzersdorf“ Beschluss vom 14.10.2021
Seite 1 von 5

MARKT HUTTHURM



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzersdorf“ Auslegung – 1. Änderung zum Beschluss vom 08.04.2021

(ursprüngliche Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 11.03.1999)

1. Lage

Die Ortschaft Lenzerdorf liegt süd-westlich des Ortskernes Hutthurm. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1.200 m Luftlinie.

2. Bestehende OAS / bisherige Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

- 2 Vollgeschoße (EG+DG oder UG+EG)

Baugestaltung:

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

- Satteldach (28 – 35°)
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock max. 0,8m
- 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:

- 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:

Für die gesamte Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Gemarkung Hutthurm sind künftig folgende Bauweisen zulässig:

Maß der baulichen Nutzung:

- Es sind zwei Vollgeschosse zulässig

Baugestaltung:

- Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer, Dachneigung (15° - 30°)
- untergeordnete Nebengebäude sind auch als Flachdach zulässig
- zulässige Wandhöhe bergseits max. 7,00 m
- zulässige Wandhöhe talseits max. 8,00 m
- Geländeabgrabungen und -auffüllungen max. 1,50 m; derartige Auffüllungen und Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese unbedingt erforderlich sind und nur im unmittelbaren Umgriff des Gebäudes. Stützmauern sind auf einer Länge von maximal 15 m beschränkt.
- Stützmauern max. 1,50 m, bei Übergänge zu landwirtschaftlichen Flächen (Ortsrandlage) sind Stützmauern mit heimischen Hecken oder Sträuchern davor zu pflanzen.
- Es ist maximal eine Stützmauer und keine Staffelung / Terrassierung mit mehreren Stützmauern zulässig.
- Schottergärten sind unzulässig;
- Einfriedungen:
Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m. Zaunsockel jeglicher Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig. Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinter pflanzen. Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsfläche anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.
- Wohneinheiten: max. 3 WE pro Wohngebäude
- Dachgauben:
Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von 28 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 3,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m. Die Dachform der Gauben sind an das Hauptgebäude anzupassen.

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.

4. Begründung

Innerhalb der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beabsichtigt Herr Sageder die Flurnummer 1325/1 Gemarkung Hutthurm mit einem weiteren Einfamilienwohnhaus mit Garage in Massivbauweise zu bebauen. Das bestehende Nebengebäude soll dabei weggerissen werden.

Da sich auf diesem Gelände auch eine derartige Hanglage befindet sind Stützmauern sowie Abgrabungen notwendig.

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. Den Bauanträgen muss ein Freiflächengestaltungsplan hinzugefügt werden. Der Freiflächengestaltungsplan soll in Anlehnung aus der Pflanzliste aus dem Bebauungsplan WA Lindenhöhe III entstehen.

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

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation im Mischsystem.

Die **Wasserversorgung** ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde. Das Bauvorhaben von Herrn Sageder muss mit eine Sondervereinbarung geregelt werden.

Der Marktgemeinderat fasste am 08.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Erste Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzersdorf“.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.10.2021.

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

Hutthurm, 14.10.2021

Max Rosenberger
1. Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: bestehende Ortsabrundungssatzung „Lenzersdorf“ (nicht maßstäblich) + Luftbild