

Markt Hutthurm



3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Niederpretz“

§ 34 Abs. 4 BauGB

Inhalt	Seite
A. Satzung _____	2
B. Lageplan _____	6
C. Begründung _____	9
D. Verfahrensvermerke _____	13
E. Anlagen _____	14



Städtebau:



PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

- 2.2 WH 6,5 m, es ist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m zulässig.
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- 2.3 Zulässige, maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
GRZ = 0,3
- 3.0 Gebäude und Gelände
- 3.1 Dachform
Es sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.
- 3.2 Firstlinie
Die Firstlinie ist parallel zur Längsseite des Gebäudes zu führen.
- 3.3 Dachgaupen
Dachgaupen sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° zulässig.
Je Dachfläche sind maximal 2 Dachgaupen mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m² Ansichtfläche zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
- 3.4 Sützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen,
Ausserhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Bauteile und Sützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,0m, gemessen ab Oberkante des Urgeländes zulässig.
Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen
- 4.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept
- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- An der Südwestgrenze bzw. an der südlichen Westgrenze (s. Lageplan) der Parzelle ist eine 1-reihige Wildstrauchpflanzung bzw. eine Schnitthecke mit heimischen Gehölzen anzulegen.
- Ebenso ist ein Baum II. Ordnung in der Grünfläche im Südwesten (s. Lageplan) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Arten und Qualitäten der Bäume, Heister und Sträucher sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 4.2.) auszuwählen.

Hinweis: Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

4.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig. Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 2,5 Meter beträgt. Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz

Heister gebietsheimisch, Vorkommensgebiet 3 „Südostddeutsches Hügel- und Bergland“, Mindestqualität: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-125 cm

Carpinus betulus Hainbuche

Sträucher gebietsheimisch, Vorkommensgebiet 3 „Südostddeutsches Hügel- und Bergland“, Mindestqualität: Strauch 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm (Abkürzung s.g. = schwach giftig und A = Ausläuferbildung)

Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel (s.g. + A)
Ligustrum vulgare	Liguster (s.g.)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (s.g.)
Prunus spinosa	Schlehe (A)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

4.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

4.4. Einfriedung

Eine Einfriedung ist entlang der Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun oder Holzstakenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern zulässig. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 1,0 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

§ 4

Inkrafttreten

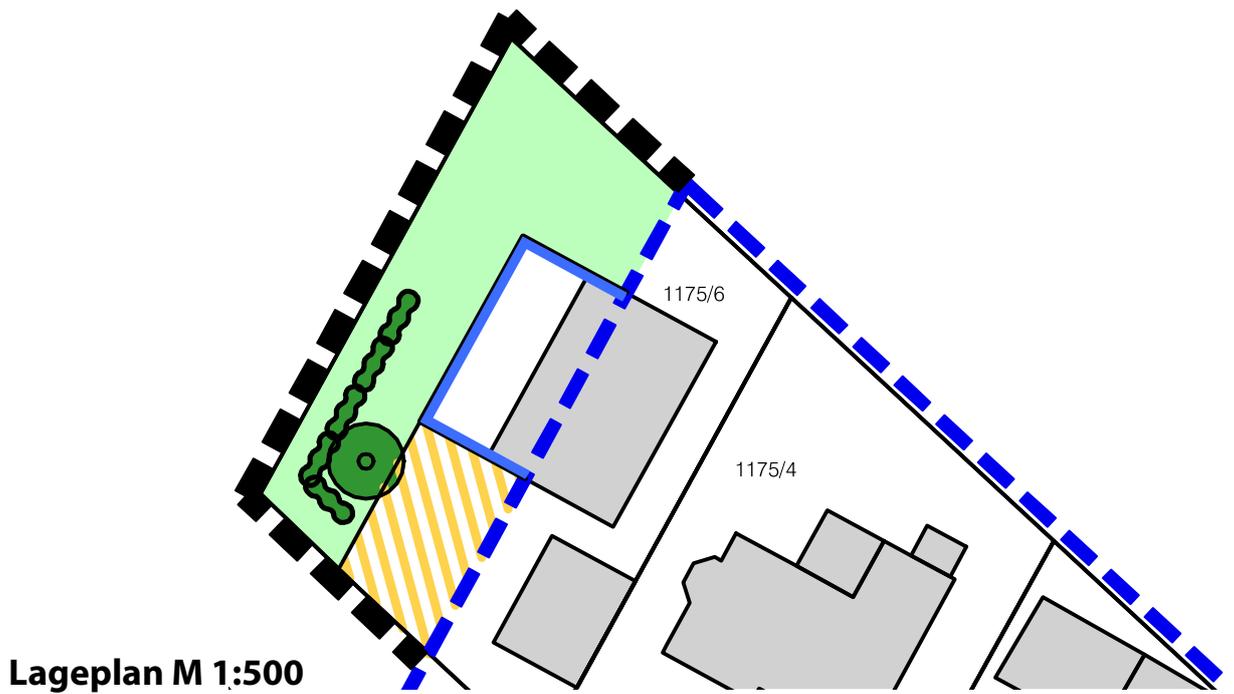
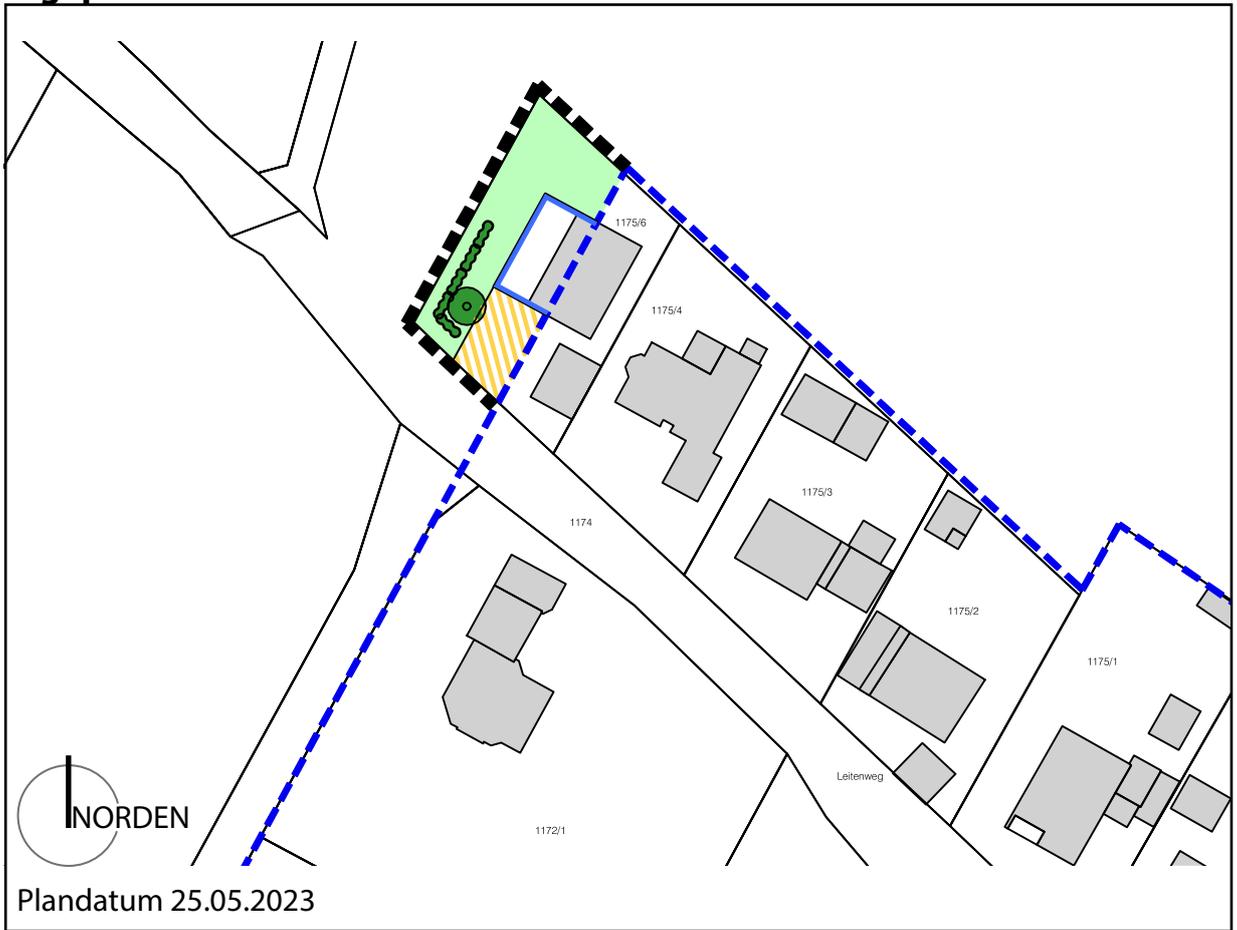
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den _____

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Lageplan M 1:1000



Lageplan M 1:500

Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Geltungsbereich der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“
2.  Baugrenze gem. Abs. 3.5 PlanZV
3.  private Verkehrsfläche
4. Grünordnung
 - 4.1  zu pflanzender Baum gem. Pflanzliste gem. § 3 Abs. 4.2
 - 4.2  zu pflanzende einreihige Gehölzpflanzung gem. § 3 Abs. 4.1

Hinweise durch Planzeichen

1.  Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ Stand 25.05.1984
2.  private Grünfläche
3.  bestehendes Gebäude, Wohnhaus
4.  Flurstücksnummer

Hinweise durch Text

1. Gebäude- und Geländegestaltung

Auf die Einbindung der geplanten Gebäude ins gewachsene Gelände entsprechend der zulässigen Bauweise ist zu achten. Deshalb werden die geplanten Gebäude mit der Längsseite parallel zu den Höhenlinien vorgeschlagen.

2. Energiegewinnung aus PV-Anlagen

Es wird empfohlen, auf den Dachflächen PV-Anlagen anzubringen.

3. Amt für Landwirtschaft und Ernährung

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Das Flurstück 1175/6 ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut, dessen größerer, östlicher Teil innerhalb der Geltungsbereichsgrenze der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ liegt. Dem Wunsch des Grundstückseigentümers westlich des bestehenden Gebäudes einen Anbau in Form eines Wintergartens zu ermöglichen, konnte aus planungsrechtlichen Gründen seitens der Marktgemeinde nicht nachgekommen werden, da sich das Bauvorhaben nach § 35 BauGB im Aussenbereich befindet. Zur Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlage hat der Gemeinderat schließlich am 16.03.2023 die Einbeziehung des Planungsbereichs mit einer Fläche von ca. 510 m² in Form der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschlossen.

2. Lage des Grundstücks

Der Gemeindeteil Niederpretz liegt ca. 7 km vom Ortszentrum von Hutthurm in nördlicher Richtung.

Das Grundstück Flurnummer 1175/6 liegt auf 455,82 m ü.NN am nördlichen Ortsrand von Niederpretz, am Ende der straßenbegleitenden Bebauung entlang des „Leitenwegs“. Es grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Von Südwesten wird es über die Gemeindeverbindungsstraße „Leitenweg“ erschlossen. Das Gelände fällt auf dem Flurstück nach Süden um ca. 2,00 m, und nach Osten um ca. 1,00 m.

3. Bauleitplanung

Die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Grünordnung / Naturschutz

Zur Beurteilung der Ausbildung des Ortsrands wurde zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde, den Bauherren und den Planern ein Ortstermin abgehalten. Dabei wurden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsrands, und einer naturnahen Bepflanzung vereinbart, die als Festsetzungen in die vorliegende Planung übernommen wurden.

5. Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Dorfstraße „Leitenweg“ mit Flurnummer 1174 erschlossen.

Sowohl der Hauptkanal als auch die übrigen Leitungen der Sparten Wasser, Strom und T-Com stehen in der Straßentrasse zur Verfügung.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1. Rechtsgrundlagen

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des § 1a BauGB. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.2. Verfahren

Der Ausgleich für die überbauten Flächen soll durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen (vgl. auch A Satzung - § 3 Textliche Festsetzungen - Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 4.1).

Bei der Erstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ in der Fassung von 2003 angewandt.

Hierzu wurde die „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ herangezogen. Danach besteht neben den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen:

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan (Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)

1. Vorhabenstyp

1.1 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt eine Fläche von ca. 510 m² ab.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Art des Vorhabens:

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ ist 0,3 nach § 3 Abs. 2.3 der Textlichen Festsetzungen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Art der Maßnahmen: Pflanzung von Strauchhecken; zur Vermeidung von Barrieren für Kleintiere an Umzäunungen wird ein Bodenabstand von 15 cm festgesetzt.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform im Bebauungsplan begrenzt.

Art der Maßnahmen:

Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzung zur Vermeidung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung (vgl. § 3 Abs. 4.3 der Textlichen Festsetzungen).

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Art der Maßnahmen:

Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzung zur Vermeidung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung (vgl. § 3 Abs. 4.3 der Textlichen Festsetzungen).

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat von Hutthurm hat in der Sitzung vom 16.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ in der Fassung vom 16.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 12.09.2023 beteiligt. Bei der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Der Entwurf der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ in der Fassung vom 16.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 12.09.2023 öffentlich ausgelegt. Bei der Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Der Marktrat von Hutthurm hat mit Beschluss vom 21.09.2023 die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ in der Fassung vom 25.05.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Hutthurm, den ____.

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Markt Hutthurm, den ____.

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Hutthurm, den ____.

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

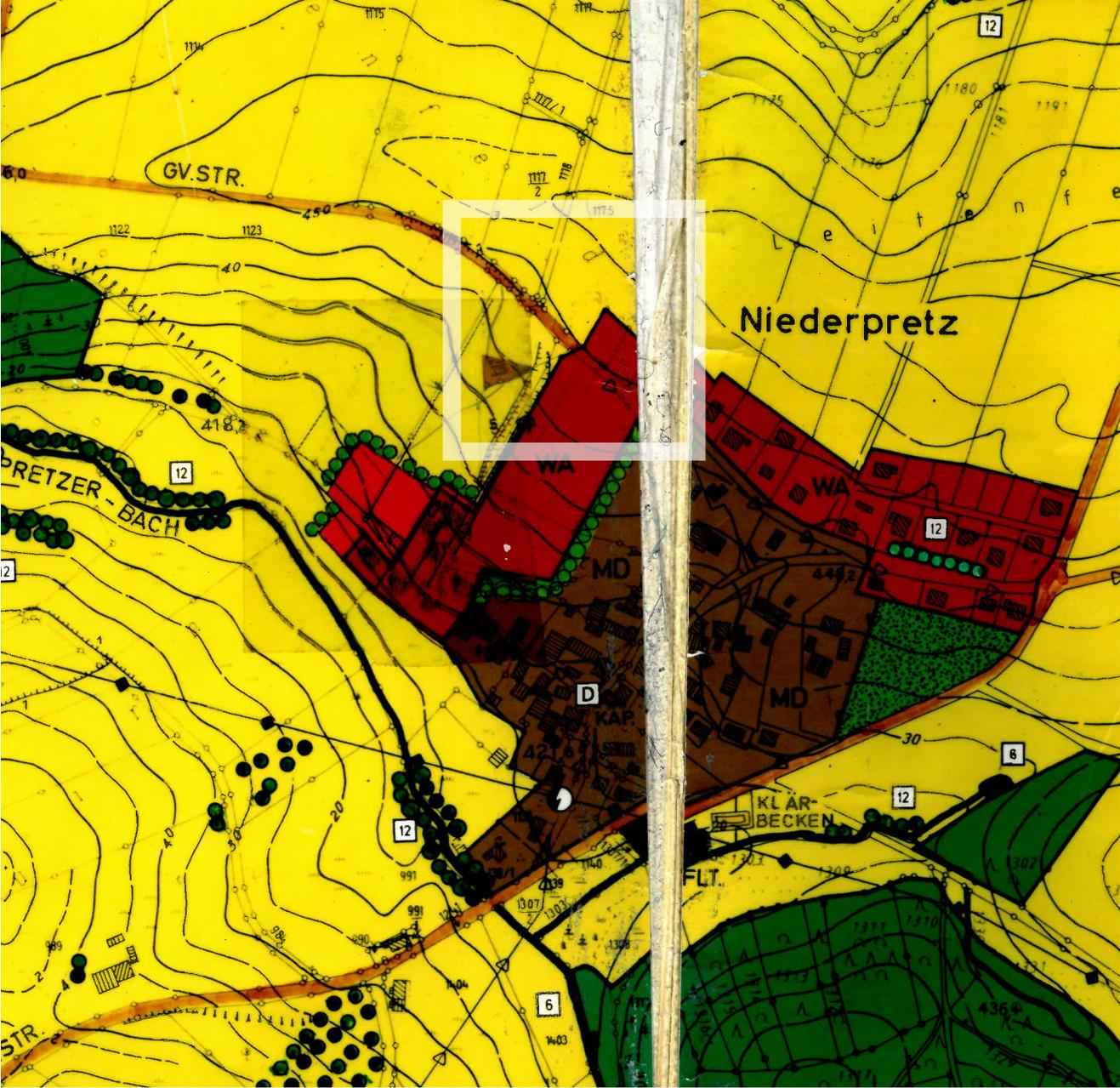
E. Anlagen

Luftbild

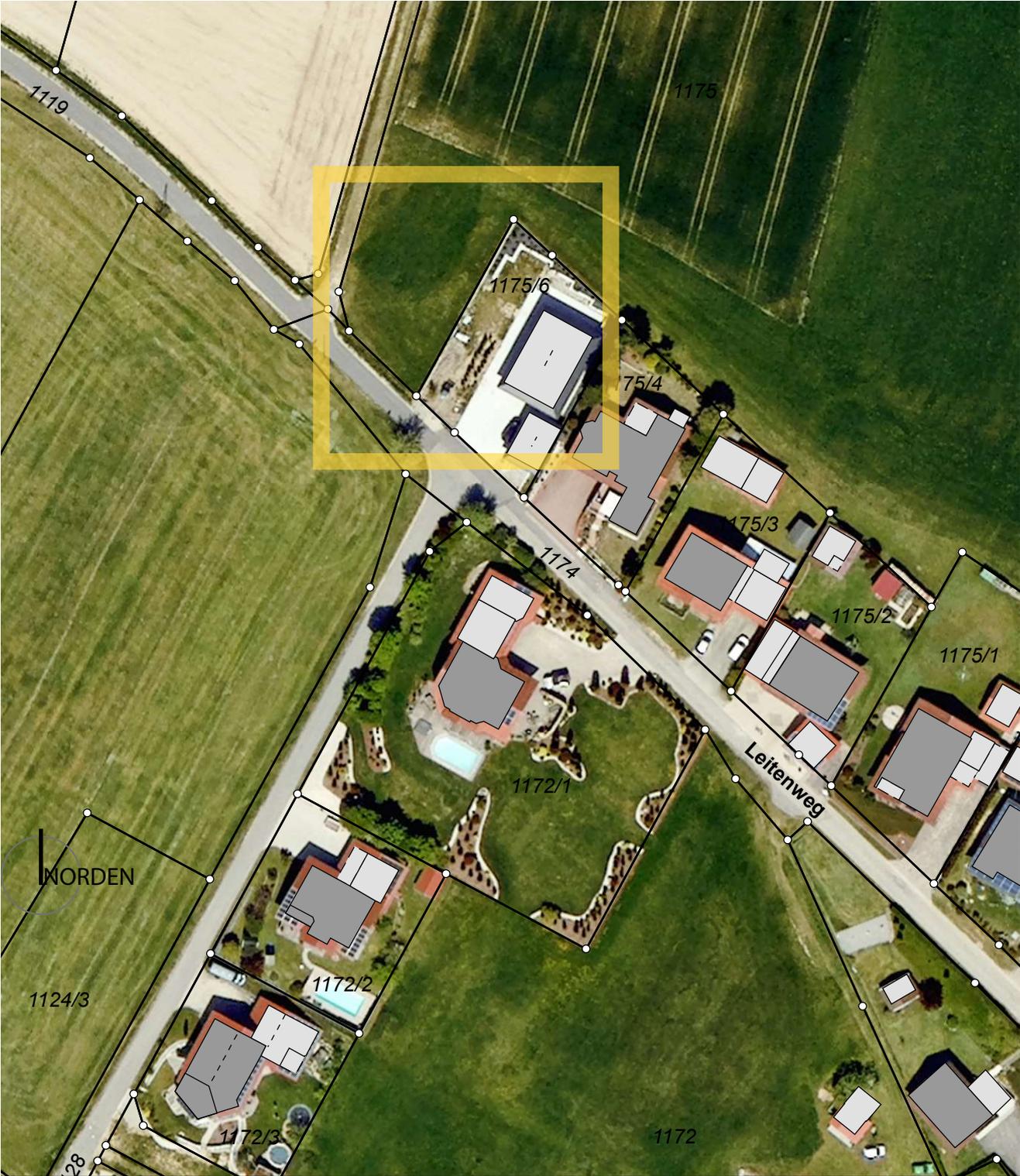


© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
(Stand --.--.----)



Lageplan Übersicht M 1:1000



Maßstab 1:1000

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in „Niederpretz“

(Stand 25.05.1984)

