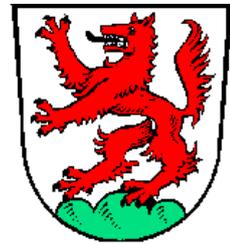




## ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Tragenreuth“ ÄNDERUNG NR. 13



GEMEINDE:

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

ENTWURF:	01.03.2023
AUSFERTIGUNG:	25.05.2023

## Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **20.01.2022** die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **08.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.03.2023** bis **17.04.2023** beteiligt.

3.

Der Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.03.2023** bis **17.04.2023** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **25.05.2023** die 13. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **25.05.2023** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 22.06.2023  
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger  
1. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 22.06.2023  
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger  
1. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde am **22.06.2023** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 22.06.2023  
Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger  
1. Bürgermeister

## Verfahrensübersicht zu der:

Endausfertigung – 13. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ Beschluss vom 25.05.2023  
Seite 1 von 5

# MARKT HUTTHURM



## 13. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“

Endausfertigung – 13. Änderung zum Beschluss vom 25.05.2023

*(ursprüngliche Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31.05.2000 + 2 Änderung in der Fassung vom 30.08.2003)*

### 1. Lage

Die Ortschaft Tragenreuth liegt nord-westlich des Ortskernes Hutthurm. Die Entfernung von Prag beträgt ca. 1.000 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 Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit EG und DG errichtet werden:

#### Bauweise:

- EG + DG, Satteldach
- Dachneigung 28 – 35°
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock max. 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks; (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette)
- 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
- Dachneigung 25 – 30°
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 – 1,3 : 1 nicht unterschreiten

### **3. künftige Festsetzungen:**

Die Änderung des Geltungsbereiches und der Festsetzungen bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücksnummer 735/3 Gemarkung Prag:

#### Maß der baulichen Nutzung:

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- In Einzelhäusern sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig und in Doppelhäusern ist maximal nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Zusammengebaute Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten mit mittlerer Grundstücksteilung sind unzulässig.

#### Baugestaltung:

- Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich mit einem Satteldach, Zeldach oder Walmdach zu errichten
- die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,50 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Die Dachneigung 10 - 35°
- Dacheindeckung anthrazit, naturrot
- Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen sind max. bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO sind zu beachten;
- Schottergärten sind unzulässig;
- Ab einer Geländeneigung von mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe ist ein Hanghaus zu errichten, damit große Geländeänderungen vermieden werden;

#### Stellplätze:

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

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 Tragenreuth beabsichtigt Herr Loibl, Grundstückseigentümer der Flurnummer 735/3 Gemarkung Prag einen Neubau einer Doppelhaushälfte zu errichten. 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 10 - 35° geändert, um eine flexiblere Planung und Gestaltung zu ermöglichen und der Wohnnutzung im Dach mehr Raum zu bieten.

In der Satzung ist keine direkte Wandhöhe angegeben. Durch die Änderung der vorgegangenen Punkte sollte in diesem Fall die Wandhöhe auf max. 6,50 m festgesetzt werden, um im späteren Genehmigungsprozess bereits die zulässigen Wandhöhen abgeklärt zu haben. Es bleibt laut Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2022 bei drei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Verfahrensübersicht zu der:

Endausfertigung – 13. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ Beschluss vom 25.05.2023

Seite 4 von 5

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

Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Grundstückseigentümer Herrn Loibl muss eine Zweckvereinbarung für den Ausbau und Unterhalt der Erschließungsstraße erfolgen.

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.

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

Für Wasser und Schmutzwasser ist eine Sondervereinbarung erforderlich; Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern;

Die 12. Änderung der EWES in Tragenreuth hat es bis dato noch nicht zu einer Auslegung geschafft – jedoch werden die Unterlagen noch eingereicht, der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte bereits, deshalb folgt darauf die 13. Änderung.

Der Marktgemeinderat fasste am 20.01.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“.  
Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.05.2023.

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

Hutthurm, den 22.06.2023

Max Rosenberger  
1. Bürgermeister

Anlagen:

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