

Der Markt Hutthurm erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.4.2001 (GVBl. S. 140) folgende

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Wimperstadt** werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 1.2.2002 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

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 Erdgeschoß und Dachgeschoß errichtet werden.

Bauweise:

EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0.3 m, Kniestock 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 bis 1.3 : 1 nicht unterschreiten.

Fällt das Gelände mehr als 1.5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß errichtet werden.

Bauweise:

Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe maximal 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 Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Die vorstehenden Festlegungen werden auf den nicht bebauten Außenbereich, welcher in dem der Satzung beiliegenden Lageplan schraffiert dargestellt ist, beschränkt.

Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und ggf. von in Dorfgebieten üblichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auch künftig möglich.

§ 4

Für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1542/3, Gmkg. Prag wird nachstehende, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung getroffen:

- a) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 1) und aufgrund der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 2) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

BI Einfamilienhaus in Weidefläche	834*	qm x 0,2	167 qm
BI Zufahrt in Wiesenfläche	123 **	qm x 0,4	49 qm
* Gesamtfläche 1175 qm abzgl. 4 m x 48 = 192 qm im Südosten			
abzgl. 6,5 m x 23 m = 149,5 qm im Nordosten			
** Zufahrt 3,5 m x 35 m = 122,50 qm			

Es ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von ca. 216 qm.

- b) Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen
aa) Hecke

Ausgleichsfläche ca. 82 qm

Die Nordwestgrenze wird bis zum Ende der Bebauung mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt.

Pflanzabstand 100 – 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm

mögliche Pflanzenarten:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder

Gesamtfläche ca. 2,5 x 33 m = 82,5 qm

anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert 100 %

- bb) Obstwiese

Ausgleichsfläche ca. 81 qm

Im Norden des Grundstücks wird eine Fläche als Obstwiese extensiv bewirtschaftet werden.

Anpflanzung von 4 Obstbäumen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, STU 10-12

Gesamtfläche ca. 16,5 m x 16,5 m x 0,5 m = 136,13 qm

anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert 60 %

- cc) Schilfkärlanlage

Ausgleichsfläche ca. 20 qm

Die geklärten Abwässer werden in einem Pflanzenbeet gereinigt, das in unmittelbarer Nähe zum Feldgehölz im Osten liegt.

Gesamtfläche ca. 4 x 5 m = 20 qm

anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert 100 %

- dd) Feldhecke

Ausgleichsfläche ca. 45 qm

Das sich im Osten des Grundstücks anschließende Feldgehölz wird durch die Pflanzung von Sträuchern und Heistern weitergeführt, der Bestand an Eichen und Kirsche gefördert.

Pflanzabstand ca. 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister verpflanzt, 175 – 200 cm

mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere

Gesamtfläche ca. 3 x 15 m = 45 qm
anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert 100 %

ee) Hausbaum
Ausgleichsfläche ca. 10 qm

Im Bereich der Zufahrt wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25
Pflanzenart: Juglans regia Nußbaum

ff) Zusammenfassung

Bestand: Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

Geplante Nutzung: Typ B – Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Kompensationsfaktor: 0,2 für 834 qm
0,4 für 123 qm

Kompensationsbedarf: 217 qm

Kompensationsfläche: 238 qm gesamt	Hecke:	82 qm
Obstwiese:	81 qm	
Schilfkläranlage:	20 qm	
Feldhecke:	45 qm	
Hausbaum:	10 qm	

Für Baulücken innerhalb der Ortsabrundung werden die Ausgleichsmaßnahmen jeweils erst bei einer eventuellen Bebauung nachgewiesen.

Aus Sicherheitsgründen ist bei einer Bebauung der Fl.Nr. 1542/3 zu dem nordöstlich gelegenen Waldbestand ein Abstand von 18 Metern einzuhalten.

§ 5

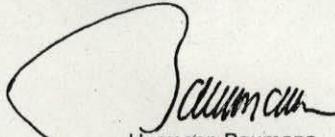
Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Die Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherrn haben die land- und forstwirtschaftlichen Gegebenheit zu dulden. Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4 m einhalten. Bei Errichtung und Unterhalt von Gebäuden sind die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt die E.ON Bayern AG, Kundenzentrum Regen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON Bayern AG rechtzeitig zu melden.

Ausgefertigt:

Hutthurm, den 26. Juli 2002



Hermann Baumann
1. Bürgermeister

Hinweise:

Das Landratsamt Passau erteilt mit Schreiben vom 3.7.2002 Az.: 61-01/BP die Genehmigung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB.

Die Änderungssatzung mit Begründung liegt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Hutthurm Zimmer N 04 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen der Änderungssatzung, insbesondere hinsichtlich der Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wird ausdrücklich auf die nachstehend abgedruckten Vorschriften der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen:

§ 214

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4 a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 3 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich,

1. wenn die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist; dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete

städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

§ 215

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

(1) Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung,
- wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

