

MARKT HUTTHURM



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN

“KIRCHENBERG“
DECKBLATT NR. 17

Architekturbüro Feßl & Partner

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHENBERG"

DECKBLATT NR. 17

Ergänzungen bzw. Änderungen der Textlichen Festsetzungen

Die nachfolgenden Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für das Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan "Kirchenberg".

Für alle nicht untenstehend geänderten oder ergänzten Festsetzungen gelten die bestehenden rechtsgültigen Festsetzungen.

Zu 2: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.7 UG + II = Anzahl der zulässigen Geschosse als Höchstgrenze

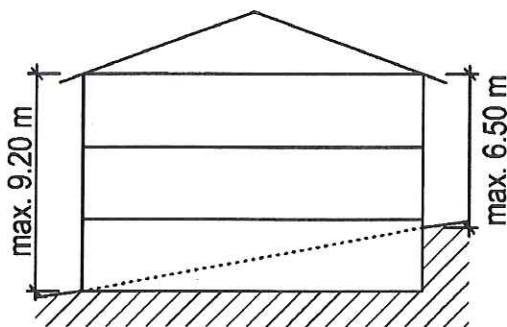
Zu 0.4: GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.4.1 Haustypen

Typ D = Hangbauweise mit Untergeschoss und 2 Obergeschossen
(max. 3 Vollgeschosse zulässig)

0.4.2 unterschiedliche Festsetzungen je nach Haustyp

Typ D: Hangbauweise mit Untergeschoss und 2 Obergeschossen



Kniestock: Unzulässig
Dachgauben: Unzulässig
Wandhöhe: Bergseits max. 6,50 m
Talseits max. 9,20 m

(Als Wandhöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen).

0.4.3 Dachneigung Allgemein

Dachneigung zulässig von 15 - 25°

0.4.6 Dachform

Zulässig ist nur Satteldach

Zu 0.5.0: Schallschutz zur Kaltenecker Straße

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Gebäulichkeiten welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen sind so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB erreicht wird. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.“

Ein entsprechender Nachweis ist den Bauvorlagen beizulegen.

Zu 0.9 GRÜNFLÄCHEN

Entlang der Westgrenze des Grundstückes ist, wie planlich dargestellt, eine Ortsrandeingrünung aus ortstypischen heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Fläche dieser Ortsrandeingrünung beträgt ca. 450 m².

Folgende Pflanzungen sind in diesem Bereich zwingend vorgeschrieben:

a) Bäume:

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: Lage und Anzahl gemäß Plandarstellung

b) Sträucher:

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 120 cm je nach Art.
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m², in Gruppen zu 3 – 7 Stück je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück entsprechend der planlichen Darstellung mindestens 8 heimische und ortstypische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder statt dessen Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung des Privatgrundstücks hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.10 ANBAUBESCHRÄNKUNGEN

1) Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bze. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mindestens 20 m,
- bis zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m
- bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm) mindestens 5 m
- während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 15 m
- bis zu Bäumen mindestens 10 m
- bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m mindestens 7,5 m

2) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße zu erschließen.

3) Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße St 2128 (=Kaltenecker Straße) sind nicht zugelassen.

4) Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

0.11 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken.

Bäume mit mehr als 2,00 m Höhe müssen einen Abstand von mindestens 4,00 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

0.12 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

HINWEISE:

A) Wassereinsparung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem privaten Grundstück wird empfohlen.

B) Energie

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

C) Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

D) Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

E) Denkmalschutz

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „WA-Kirchenberg“.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 - (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509) geändert worden ist.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom 11.06.15 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Kirchenberg“ mit Deckblatt Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.15 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.06.15 hat in der Zeit vom 23.06.15 bis 22.07.2015 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.06.15 hat in der Zeit vom 23.06.2015 bis 22.07.2015 stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 08.10.15 wurden die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.10.15 bis 22.11.15 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.10.15 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.15 bis 22.11.15 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung

Die Gemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.15 das Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan "Kirchenberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.10.15 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 10.12.2015 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan „Kirchenberg“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hutthurm, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hutthurm, den 10.12.2015

Markt Hutthurm
H. Baumann
H. Baumann
1. Bürgermeister
Der Bürgermeister