



**BEBAUUNGSPLAN
„Prag-Baumäcker“
DECKBLATT NR. 04**



GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

MARKT HUTTHURM
PASSAU
NIEDERBAYERN

ENTWURF:	23.06.2022
GEÄNDERT:	28.07.2022
AUSFERTIGUNG:	28.07.2022

Verfahrensübersicht zu:
Änderung des Bebauungsplans „Prag-Baumäcker“ mittels DB Nr. 04 vom 28.07.2022

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **23.06.2022** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **23.06.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.06.2022** bis **28.07.2022** beteiligt.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **23.06.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.06.2022** bis **28.07.2022** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **28.07.2022** die 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **28.07.2022** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 11.08.2022

Markt Hutthurm

Siegel

Maximilian Rosenberger

2. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 11.08.2022

Markt Hutthurm

Siegel

Maximilian Rosenberger

2. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am **11.08.2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 11.08.2022

Markt Hutthurm

Siegel

Maximilian Rosenberger

2. Bürgermeister

MARKT HUTTHURM



Bebauungsplan „Prag-Baumäcker“

Änderung durch Deckblatt Nr. 04 vom 28.07.2022

(ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.1985)

1. Lage

Die Marktgemeinde Hutthurm, Landkreis Passau, liegt in der Planungsregion Donau-Wald. Der Ort Hutthurm liegt circa 10 km nördlich der Stadt Passau an der Bundesstraße 12. Das Baugebiet liegt circa 4,0 km nördlich der Ortszentrum im Ortsteil Prag an der Kreisstraße PA 17.

2. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan weist bereits ein Mischgebiet (MI) aus und wurde am 21.06.1985 rechtsverbindlich.

3. Betroffene Grundstücke

Das Flurgrundstück mit der Flurnummer 78, 79, 76/4 und 76/5 Gemarkung Prag (Parzellen 4, 5 und 9) – Passauer Straße sowie Baumäcker sind ausschließlich bei diesem Deckblatt betroffen.

4. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

0.2 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

0.3 B zu B 1 Dachneigung

Die Dachneigung liegt zwischen 22° - 32°

0.4.Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Wandhöhe nicht über 2,75 m. Bei Garagen mit Satteldach Firsthöhe nicht über 3,75 m

0.6 Grünordnung

0.6.2 zu pflanzende Bäume und Sträucher

0.6.4 geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2 WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 – 3 BauNVO)

1.2.2 MI Mischgebiet (§6 Abs. 1 – 3 BauNVO)

3.4 Baugrenzen

 Baugrenze

5. künftige Festsetzungen:

Für die Parzelle 9 (Grundstück Flurnummer 76/5 Gemarkung Prag) Teilfläche des vorhandenen Mischgebiets werden nachfolgende Festsetzungen ergänzt/abgeändert:

- **0.2 Firstrichtung**
Die Firstrichtung wird um 90° zur im Bebauungsplan dargestellten Richtung gedreht siehe zeichnerische Darstellung
- **0.3 B zu B 1 Dachneigung**
Die Dachneigung liegt zwischen 18° - 32° (auch bei den Nebengebäuden)
- **0.4 Garagen und Nebengebäude**
0.4.1 Die Firsthöhe der Garage liegt bei 4,30 m ab dem geplanten Gelände; 3,58 m ab dem Urgelände anstatt 3,75 m
- **0.6 Grünordnung**
0.6.2 zu pflanzende Bäume und Sträucher wurden neu angeordnet
0.6.4 geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.) als Schutzpflanzung zum geplanten und bestehenden Mischgebiet.
Bei der Genehmigungsfreistellung ist in einem Lageplan der Grünzug darzustellen und umzusetzen.
- **1. Art der baulichen Nutzung**
1.1.2 Für die Parzelle 9 wird als Art der baulichen Nutzung ein MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO) festgesetzt; allgemein zulässig sind alle Nutzungen gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, und 4 BauNVO, alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig.

- **3.4 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden entsprechend vergrößert und verschoben siehe Plandarstellung

- **Stützmauer/Aufschüttungen/Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Geländeänderungen sollen auf das möglichste beschränkt werden.

- **Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen

Für die Parzellen 4 und 5 (Grundstück Flurnummern 78, 79 und 76/4 Gemarkung Prag) Teilflächen des vorhandenen Mischgebiets werden nachfolgende Festsetzungen ergänzt/abgeändert:

- **0.6 Grünordnung**

0.6.2 zu pflanzende Bäume und Sträucher wurden neu angeordnet

0.6.4 geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.) als Schutzpflanzung zum geplanten und bestehenden Mischgebiet.

Bei der Vorlage eines Bauantrages für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung handwerklicher und gewerblicher Betriebe muss ein Freiflächengestaltungsplan miteingereicht werden.

- **Entfall der Genehmigungsfreistellung**

Gemäß Art. 58 (1), Satz 2, BayBO wird von der Marktgemeinde Hutthurm festgelegt, dass im Sinne des Art. 81 Abs. 2, BayBO, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung handwerklichen und gewerblichen Betriebe ausgeschlossen wird.

- **1. Art der baulichen Nutzung**

1.2.2 Für die Parzellen 4 und 5 wird als Art der baulichen Nutzung ein MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO) festgesetzt; allgemein zulässig sind nur (gewerbliche) Nutzungen gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 2, 3, 4 und 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören; alle anderen Nutzungen, insbesondere Wohngebäude, sind nicht zulässig; auf Flur-Nr. 78 ist abweichend hiervon eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet ist.

- **3.4 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden entsprechend vergrößert und verschoben siehe Plandarstellung

Hinweise des Staatlichen Bauamtes zu der betroffenen Staatsstraße 2321 innerhalb des Erschließungsgebietes der Ortsdurchfahrt (Abschnitt 260, von Station 01,50 bis Station 0,232):

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2321 ist folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	plangemäß	mind. 5 m
bis zu den Stellplätzen		bestandsgemäß
bis zur Einzäunung	mindestens	3 m 1)
bis zur Anpflanzung	mindestens	3 m 1)

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

Das Grundstück der Flurnummer 78 ist über die bestehende Privatzufahrt bei Station 0,208 zur Staatsstraße zu erschließen.

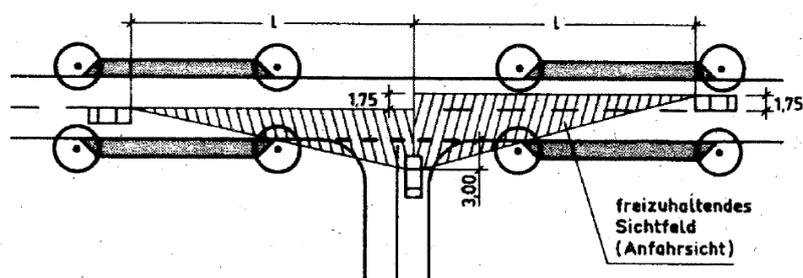
Weitere direkte Zufahrten zur Staatsstraße sind nach derzeitigem Kenntnisstand sind nicht geplant.

Die Grundstücke der Flurnummer 76/4 sowie 76/5 werden rückwärtig über die gemeindliche Straße (Baumäcker) erschlossen.

Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke von 70 m (l) entlang der Staatsstraße, (gemessen vom Schnittpunkt der Fahrachsen) und 3 m entlang der Zufahrt (gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße) sind freizuhalten. Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Es dürfen auch keine höheren Gegenstände abgestellt oder gelagert werden.

Die Sichtdreiecke entsprechen folgender Darstellung:



Entwässerung der Bauflächen:

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

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Prag-Baumäcker“ bleiben ansonsten unverändert bestehen.

6. Begründung

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Prag-Baumäcker“ mittels Deckblatt Nr. 04 wurde durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 23.06.2022 beschlossen.

Bei den Flurgrundstücken Flurnummer 78, 79, 76/4 und 76/5 Gemarkung Prag handelt es sich um ein und dieselbe Grundstückseigentümerin, ansässig an der Passauer Straße 12, 94116 Hutthurm.

Für den vorgesehenen Bereich vor allem das Flurgrundstück 76/5 Gemarkung Prag besteht ein konkreter Wunsch der Grundstückseigentümerin einen Wohnhausneubau mit Garage zu errichten.

Aufgrund der Art baulicher Nutzung stellt dies im bestehenden Bebauungsplan eine Schwierigkeit aufgrund dem nicht ausreichend vorhandenen Mischverhältnis zwischen einem WA und MI dar.

Der bereits eingereichte Bauantrag von der Eigentümerin, konnte aufgrund der Nutzungsproblematik dem Bauausschuss zum Erteilen eines Einvernehmens nicht vorgelegt werden.

Deshalb ist dieses Bauleitplanverfahren mit Absprache der Unteren Baugenehmigungsbehörde nötig.

Mit dem Ziel einer barrierefreien Planung ergibt sich eine größere Grundfläche, daher werden die Baugrenzen lt. Planzeichnung überschritten.

Aufgrund des Urgeländeverlaufes und um Abfangmauern möglichst niedrig zu halten wurde der Baukörper in die Länge geplant – somit ergibt sich bei einem Satteldach eine Drehung der Firstrichtung. Die Garage wurde mit dem Wohnhaus verbunden, woraus die Wand- und Firsthöhen des Garagengebäudes resultieren.

Um eine möglichst wirtschaftliche Bauweise umzusetzen, wird die Dachneigung auf 18° reduziert.

Nachbarschaftliche Belange wie die Belichtung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt.

Das Änderungsgebiet umfasst ausschließlich die Parzellen 4, 5, 9 Flurnummern 78, 79, 76/4 und 76/5 Gemarkung Prag des Mischgebietes/Allgemeinen Wohngebietes „Prag-Baumäcker“.

Die Grundstücke 78, 79 und 76/4 Gemarkung Prag sind ausschließlich einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zugeordnet. Wohnen ist in jeglicher Form und Art nicht zulässig.

Ausschließlich auf der Flurnummer 78 Gemarkung Prag ist eine betriebsbezogene Wohnung für den Betreiber des Gewerbebetriebes zulässig.

Für diese o.g. Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Hutthurm, 11.08.2022

Maximilian Rosenberger
2. Bürgermeister

Anlage
Rechtskräftiger Bebauungsplan (Plandarstellung)
Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
Ausfertigung Plananlage
Auszüge aus dem Bauantrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage