

# Markt Hutthurm



## Bebauungsplan

### „Prag-Steigäcker“

### Deckblatt 3

in der Fassung vom 22.10.2020



| Inhalt                     | Seite |
|----------------------------|-------|
| A. SATZUNG                 | 2     |
| B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 3     |
| C. BEGRÜNDUNG              | 9     |
| D. VERFAHRENSVERMERKE      | 12    |
| E. ANLAGEN                 | 14    |

Entwurfsverfasserin:



Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin  
Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte  
Tel.: 08553-6873, Fax: 08553-920549  
E-Mail: helga.sammer@landformen.de

## A. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Hutthurm die Satzung:

### **Bebauungsplan „Prag – Steigäcker Deckblatt 3“**

bestehend aus den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Teilbereiche der Flurstücke mit den Flurnummern 22/1, 22/2 und 22/5, alle der Gemarkung Prag bilden den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planerischen Festsetzungen der Anlage 7.

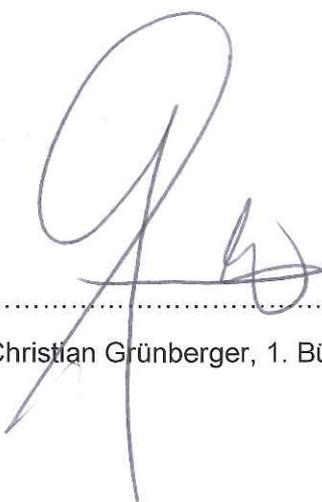
Die Planerischen Festsetzungen der Anlage 7 sind Bestandteil dieser Satzung und ersetzen die Planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Prag-Steigäcker“ im Geltungsbereich des Deckblattes 3.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### **Inkrafttreten:**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hutthurm, den **26. OKT. 2020** .....



.....  
Christian Grünberger, 1. Bürgermeister



## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**0. Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ersetzen die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Prag-Steigäcker“ im Geltungsbereich des Deckblattes 3.**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1. Art der Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Für die Parzellen 18, 19 und 22 gelten die Einschränkungen des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO.

Hier sind nur Wohngebäude bis einschließlich der Gebäudeklasse 3 zulässig.

#### **1.2. Bauweise**

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

#### **1.3. Grundflächenzahl**

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,4

#### **1.4. Geschoßflächenzahl**

Max. zulässige Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8

#### **1.5. Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

#### **1.6. Wandhöhe**

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

Max. Wandhöhe bergseits: 6,50m

Max. Wandhöhe talseits: 7,00m

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind unzulässig.

#### **1.7. Wohneinheiten**

Zulässig pro Hauptgebäude sind maximal vier Wohneinheiten.

Für die Parzellen 17 und 18 sind max. sechs Wohneinheiten zulässig.

Für die Parzelle 22 sind max. acht Wohneinheiten zulässig.

### **2. Bauweise und Gestaltung der Hauptgebäude**

#### **2.1. Dachform und Dachneigung**

Als Dachform zulässig sind

Satteldächer mit Dachneigung von 10° bis 30° und

Walmdächer mit Dachneigung von 5° bis 30°

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

## **2.2. Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung zulässig sind Dachziegel naturrot bis rotbraun.  
Unzulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen und glänzende Oberflächen.

## **2.3. Dachgauben**

Zulässig sind max. zwei Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28°. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils 2,00m<sup>2</sup> betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00m betragen.

## **2.4. Schallschutz**

Es gelten die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Wohngebäude auf den Parzellen 21 und 22 sind so zu konzipieren, dass alle Öffnungen von Schlaf- und Ruheräumen, sowie von Kinderzimmern auf der straßenabgewandten Seite im Süden liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Ruheräumen, sowie von Kinderzimmern vorgesehen werden. Diese Räume sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung, bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Gebäudeaußenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei den Wohngebäuden auf den Parzellen 21 und 22 ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen zu führen und den Bauvorlagen beizufügen. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei diesen Parzellen ausgeschlossen.

## **3. Anzahl, Bauweise und Gestaltung der Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

### **3.1. Standorte und Anzahl**

Standorte von Garagen sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Pro Wohneinheit über 50m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze erforderlich.

Pro Wohneinheit bis einschließlich 50m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz erforderlich.

Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup> umbautem Raum sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Abstandsflächen und die Brandschutzanforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten werden.

Zur Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen bedarf es einer isolierten Befreiung.

Neben dem Garagengebäude darf pro Bauparzelle ein Nebengebäude errichtet werden.

### **3.2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Für Garagen und Nebengebäude sind dieselben Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig wie bei Hauptgebäuden.  
Darüber hinaus ist auch Flachdach zulässig.

### **3.3. Stauraum vor den Garagen**

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0m freigehalten werden. Dieser Bereich ist von Einzäunung freizuhalten.

## **4. Verkehr und Versorgungstrassen**

### **4.1. Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)**

Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 5,0m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

### **4.2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (Art.31 und 32 BayStrWG)**

Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße (Am Anger) zu erschließen.

### **4.3. Privatzufahrten**

Zusätzliche einzelne Privatzufahrten entlang der Kreisstraße (Kaltenecker Straße) können nicht zugelassen werden.

### **4.4. Sichtfelder (Richtlinien für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1)**

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An der Einmündung der Planstraße sind folgende Sichtfelder freizuhalten:  
70m beiderseits im Zuge der Kreisstraße,  
10m im Zuge der einmündenden Straße.

### **4.5 Versorgungstrassen**

Neue Versorgungsleitungen sind möglichst gebündelt und als Erdkabel zu verlegen.

#### *Hinweise:*

*Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Zu den Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.*

## **5. Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept**

### **5.1. Durchgrünung der privaten Flächen**

Pro angefangene 400m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) I. oder II. Ordnung auf ausreichender Standfläche von mind. 6m<sup>2</sup>, mindestens in der Pflanzqualität 3x-verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von 14-16cm in 1m Stammhöhe zu pflanzen.

Bestandsbäume mit ihrem Kronentraufbereich sind soweit möglich zu erhalten und können hierbei angerechnet werden.

Auf den Parzellen, die an öffentliche Straßen angrenzen ist jeweils ein Baum straßenbegleitend zu pflanzen.

Hierbei ist zum befestigten Fahrbahnrand der Straße „Am Anger“ bei der Anpflanzung von Bäumen ein Abstand von ca. 2,0 bis 3,0m einzuhalten.

Auf den Parzellen 21 und 22 ist bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 3,0m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße (Kaltenecker Straße) einzuhalten.

Zu Neupflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke an der Kreisstraße bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung.

Mindestens 15% der Parzellenflächen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, Gehölzen mindestens in der Pflanzqualität 2x-verpflanzt und 60-120cm hoch zu bepflanzen.

Alle Grünflächen sind als Rasen- bzw. Pflanzflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind zu pflegen, damit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

### **5.2. Flächenversiegelung, Geländemodellierung und Freiflächengestaltungsplan**

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

Alle befestigten Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus wassergebundener Decke, Schotterfläche oder Pflaster/Platten mit wasserdurchlässiger Fuge.

Hierbei ausgenommen sind die beiden ost-west-orientierten Stichstraßen, diese können auch asphaltiert werden.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind auf jedem Grundstück in einer mindestens 6,0m<sup>3</sup> fassenden Regenrückhalte-Einrichtung zurück zu halten.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und / oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund öffentlicher Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers öffentlicher Straßen darf nicht behindert werden. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist

auszuschließen.

Die künftigen Bauvorhaben, bzw. Außenanlagen haben sich mittels geeigneter Schutzmaßnahmen (außerhalb Straßengrund) vor möglich abfließendem Oberflächenwasser der Straßen in geeigneter Form zu schützen.

Darüber hinaus richtet sich die Grundstücks-Entwässerung nach der Entwässerungssatzung des Marktes Hutthurm vom 20.07.2007

An den Grundstücksgrenzen ist das Urgelände zu erhalten. Innerhalb der Bauparzellen ist das Urgelände soweit wie möglich zu erhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 (Höhe : Länge) und einer Höhe von maximal 1,0m sind zulässig. Böschungsoberkanten und -unterkanten sind auszurunden. Die Böschungsf Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Mit den Bauanträgen / Genehmigungsfreistellungen sind Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vermassten vorherigen und vermassten nachherigen Gelände Verlauf zeigen.

Ebenfalls mit den Bauanträgen / Genehmigungsfreistellungen sind Freiflächengestaltungspläne, incl. Entwässerungsplanung vorzulegen.

### **5.3. Einfriedungen auf privaten Bauflächen**

Einfriedungen sind bis 1,00m Höhe ohne befestigte Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm und nur in Verbindung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.

Im Bereich der Sichtfelder bei privaten Grundstückseinfahrten sind nur Einfriedungen und Pflanzen bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

## **6. Zeitliche Vorgaben**

Hauptgebäude sind innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplan-Deckblattes 3 zu errichten.

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen sind möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen, anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

## **7. Hinweise**

### **7.1. Denkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### **7.2. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Straßen „Am Anger“. Alle Abfallbehälter sind an diesen Straßen bereitzustellen.

### **7.3. Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt.

Bei offensichtlichen Störungen anderer Verdachtsmomente (Geruch, Optik, usw.) ist das Landratsamt Passau oder das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

### **7.4. Wasserversorgung**

Die Fernwasserleitung ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Wasserleitung gefährden könnten, innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3m beidseits der Rohrleitungsmitte zu unterlassen.

Im Hinblick auf die stetige Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist darauf zu achten, dass die beidseitigen Schutzstreifen von jeglicher Be- oder Überbauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeänderung freigehalten werden.

### **7.5. Naturschutz**

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Vogelbrut, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. stattzufinden.

## C. BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Auf Grund länger anhaltender vermehrter intensiver Nachfrage nach Wohnraum ist der Markt Hutthurm neben der Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten bestrebt, im Zuge der Innenentwicklung Baulücken zu schließen, bzw. zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Durch die Erdverlegung der 20KV-Leitung und die Verschiebung des Standortes für die Trafostation an das Nordosteck des Geltungsbereiches stehen zusätzliche Flächen zur Bebauung zur Verfügung. Der Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 3 ist bestrebt neben der Erhöhung der Anzahl der Einfamilienhäuser auf drei Parzellen auch Gebäude mit mehreren, auch kleineren Wohneinheiten zu schaffen, um der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden.

Mit der Bebauungsplanänderung soll Wohnraum sowohl für junge ortsgebundene als auch für hinzuziehende Personen geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird eine Änderung des seit 17.10.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Außer der Fläche des Geltungsbereiches des Deckblattes 3 sind alle Parzellen des rechtskräftigen Bebauungsplanes größtenteils bereits bebaut. Für die verbleibenden drei Bauparzellen wurden bereits Genehmigungsplanungen eingereicht.

Wie die planerischen Festsetzungen werden auch die textlichen Festsetzungen des bereits vor 25 Jahren rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes unter Beibehaltung der Planungs-Grundzüge, jedoch in Anlehnung an die Festsetzungen neuerer Bebauungspläne des Marktes Hutthurm den aktuellen Anforderungen angepasst und zum Erreichen einer besseren Lesbarkeit und besserer Übersicht gänzlich neu formuliert.

### 2. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Marktgemeinde Hutthurm im Norden des Landkreises Passau, ca. 15km nördlich der Stadt Passau.

Der Geltungsbereich des Deckblattes 3 wird im Norden von der „Kaltenecker Straße“ (Kreisstraße PA 17) begrenzt.

Im Süden, Osten und Südwesten schließt bestehende Wohnbebauung an.

Westlich der Deckblattfläche verläuft die gemeindliche Erschließungsstraße „Am Anger“.

Das Gelände besitzt keine nennenswerten Höhendifferenzen. Es weist Neigungen von ca. 2-4% in unterschiedliche Richtungen auf.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Das Deckblatt 3 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, dieser stellt im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Nach § 1a BauGB sind „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Die vorhandenen Potentiale im Innenbereich werden unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung bei der vorliegenden Planung vorrangig genutzt. Durch die Verlegung von Einrichtungen zur Energieversorgung kann mehr Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Deckblattes 3 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Marktgemeinde Hutthurm stellt das Bebauungsplan-Deckblatt im beschleunigten Verfahren auf, da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit dem Zweck der Nachverdichtung handelt, wonach das Bauleitverfahren bis zu einer Größe der Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes 3 hat eine Gesamtgröße von lediglich 5.458m<sup>2</sup>. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat ebenfalls einen wesentlich kleineren Geltungsbereich als 20.000m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird beim vorliegenden Deckblatt die hierzu zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch sind Pflichten zur Vermeidung oder Abgrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB möglich. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Basierend auf den Inhalten der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Abwägung durch den Markt Hutthurm waren einzelne Änderungen im Wesentlichen zum Lärmschutz, zu straßenbaurechtlichen Vorgaben und zu städtebaulichen Aspekten notwendig geworden, sodass das Bebauungsplan-Deckblatt erneut nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt und die Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Fachstellen mit angemessener verkürzter Frist eingeholt werden.

Daneben entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche unter 20.000m<sup>2</sup> findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB keine Anwendung.

#### 4. Erschließung

Die vorgesehenen Bauparzellen schließen entweder an die westlich angrenzende Erschließungsstraße „Am Anger“ an oder werden durch zwei private Stichstraßen an diese Ortsstraße angebunden.

Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sind gesichert und erfolgen über die Fernwasserleitung der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ (WBW). Der Verlauf der Leitung, incl. beidseitiger Schutzzone ist in den planerischen Festsetzungen als Hinweis dargestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden Leitungskanäle im Trennsystem. Es gilt die Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung des Marktes Hutthurm vom 20.07.2017. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Bauparzellen, z.B. durch Zisternen oder breitflächige Mulden ist ausdrücklich erwünscht.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.  
Im nordöstlichen Eck des Geltungsbereiches befindet sich die neue Trafostation.

Im Ortsteil Prag besteht keine Gasversorgung. Eine Erschließung ist mittelfristig geplant.

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikations-Infrastruktur ist durch die Einrichtungen der Deutschen Telecom GmbH gesichert.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz im Bereich des Deckblattes 3 entfällt. Als Ersatz hierfür steht der in ca. 450m Entfernung gelegene, fußläufig erreichbare und öffentlich zugängliche Spielplatz an der Grundschule in Prag zur Benutzung bereit.

## **D. VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat in den Sitzungen vom **24.05.2018** und vom **14.03.2019** die Änderung des Bebauungsplanes „Prag-Steigäcker“ durch Deckblatt 3 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am **16.01.2020** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom **09.01.2020** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **24.01.2020** bis **25.02.2020** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **16.01.2020** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **20.01.2020** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum **25.02.2020** um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.

Der Bauausschuss hat am **04.06.2020** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt und abgewogen.

### **3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom **04.06.2020** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **17.09.2020** bis **02.10.2020** erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **09.09.2020** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

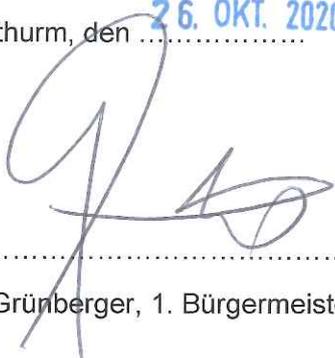
Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **16.09.2020** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum **02.10.2020** um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.

#### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats am **22. OKT. 2020** die während der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und abgewogen.

Der Satzungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Prag-Steigäcker“ durch Deckblatt 3 in der Fassung vom **22. OKT. 2020** wurde beschlossen.

Markt Hutthurm, den **26. OKT. 2020**

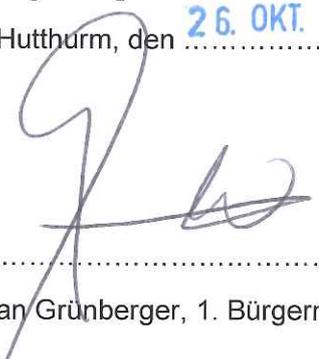


.....  
Christian Grünberger, 1. Bürgermeister



#### 5. Ausgefertigt:

Markt Hutthurm, den **26. OKT. 2020**



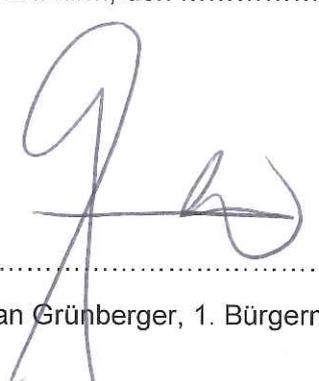
.....  
Christian Grünberger, 1. Bürgermeister



#### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **26. OKT. 2020** durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Prag-Steigäcker“ durch Deckblatt 3 ist damit in Kraft getreten.

Markt Hutthurm, den **26. OKT. 2020**



.....  
Christian Grünberger, 1. Bürgermeister



## **E. ANLAGEN**

- Anlage 1:** Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan
- Anlage 2:** Lageplan M 1: 5.000 Übersichtsplan
- Anlage 3:** Luftbild M 1 : 1000
- Anlage 4:** Auszug genehmigter Flächennutzungsplan M 1 : 5.000
- Anlage 5:** Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Prag-Steigäcker“
- Anlage 6:** Planliche Festsetzungen Bebauungsplan „Prag-Steigäcker“
- Anlage 7:** Planerische Festsetzungen M 1 : 1.000 Bebauungsplan „Prag-Steigäcker – Deckblatt 3“

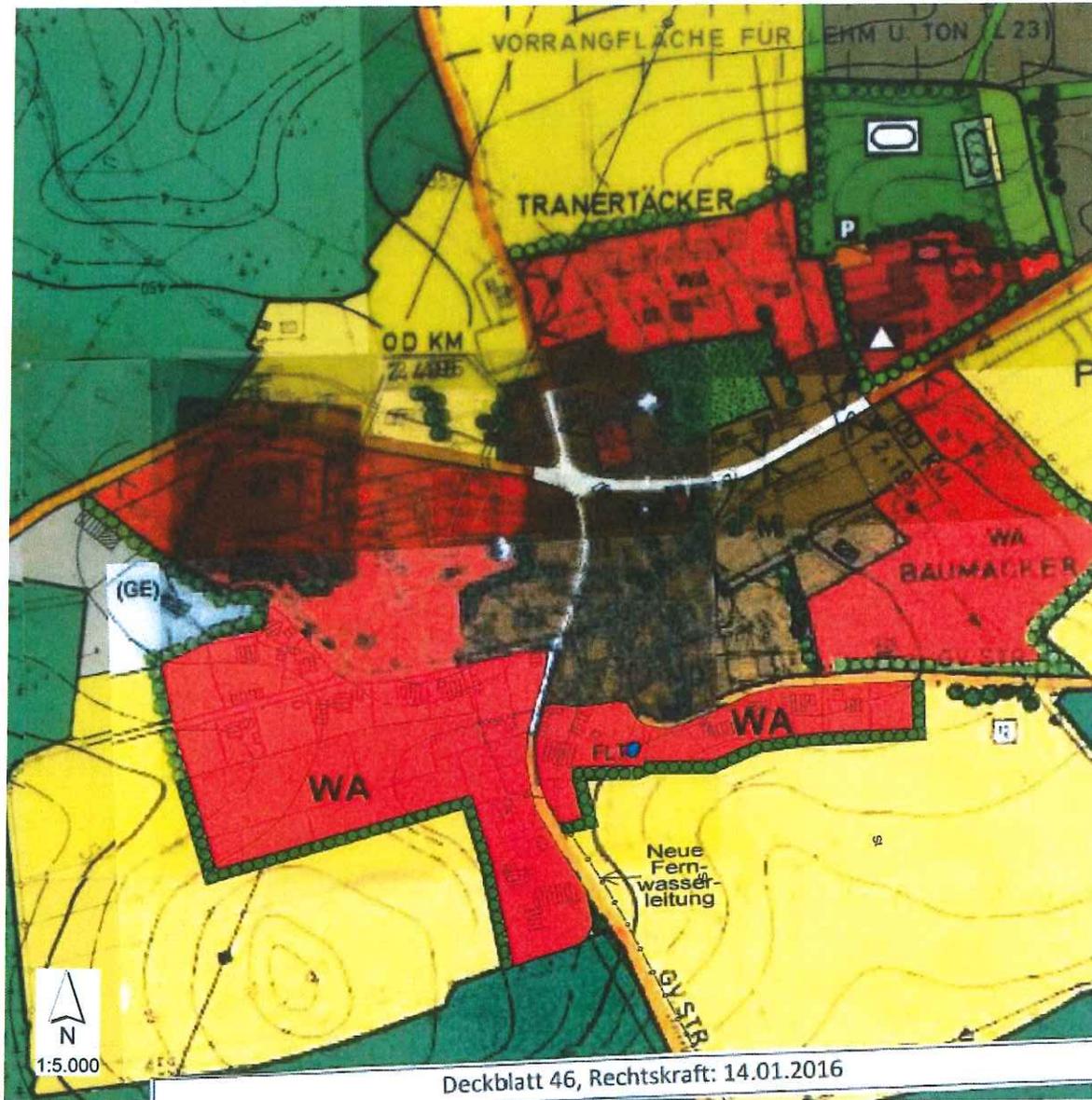


Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000 Übersichtsplan





Anlage 4: Auszug genehmigter Flächennutzungsplan M 1 : 5.000



Anlage 5: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Prag-Steigäcker“

Bebauungsplan "Prag-Steigäcker"  
Marktgemeinde Hutthurm  
Landkreis Passau

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

0.1 BAUMEISE

0.1.1 0 = offene Bauweise -

0.2 EINFRIEDUNGEN

0.2.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.2.1 und 2.2.2.  
Höhe: Über Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m,  
im Bereich der Sichtdreiecke höchstens 0,80 m.  
Zäune sind von der Straßenkante 0,80 m zurückzusetzen.

Ausführung: Holzletten-, Manichelzaun; Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.  
Maschendrahtzaun: Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Heibuche, Liguster, Weißdorn usw. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

0.2.2 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Rasen- oder Wiesenflächen sind unter dem Zaun bis an die Gehweg- oder Straßenkante zu führen und gärtnerisch zu unterhalten.

0.3 GEBÄUDE

0.3.1 Zulässig für die planlichen Festsetzungen Ziffer: 2.2.1  
2 Vollgeschoße = EG + 1. OG (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).  
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm zulässig bis 1/3 der Giebelwandlänge, ab Dachneigung  $\geq 33^\circ$   
Dachneigung:  $28^\circ - 35^\circ$   
Dacheindeckung: Pfannendach, naturrot bis rotbraun  
Kniestock: konstruktiv = 0,40 m bis OK Pfette zulässig  
Traufhöhe: ab gewachsenem Gelände max. 6,50 m  
Sockelhöhe: max. 0,30 m ab natürlichem- bzw. festgelegtem Gelände  
Dachgauben: unzulässig

0.3.2 Zulässig für die planlichen Festsetzungen Ziffer: 2.2.2  
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm zulässig bis 1/3 der Giebelwandlänge, ab Dachneigung  $\geq 33^\circ$   
Dachneigung:  $28^\circ - 38^\circ$   
Dacheindeckung: Pfannendach, naturrot bis rotbraun,  
Kniestock: max. 1,00 m von OK Rohdecke bis OK Fusspfette  
Dachgauben: Vorderfläche max. bis 1,5 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Dachgauben je Dachfläche zulässig, Mindestdachneigung  $30^\circ$   
Abstand zum Ortgang  $\geq 2,50$  m  
Traufhöhe: talseitig ab gewachsenem Gelände max. 4,50 m  
Sockelhöhe: 0,30 m ab natürlichem- bzw. festgelegtem Gelände

0.3.3 **Werbeanlagen:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

0.4 **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen und Nebengebäude an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten. Flachdächer sind unzulässig. Je Wohnung ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz zu errichten.

Garagen u Nebengebäude im Sicherheitsraum der 20 kV-Freileitung nur nach Absprache mit der OBAG.

0.5 **BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Die geplante Straße, der Gehsteig und die öffentlichen Stellplatzzufahrten werden auf bituminöser Basis hergestellt. Straße und Gehsteig sind höhengleich und werden durch einen Dreizeiler getrennt.

Private Gehwege dürfen nicht asphaltiert werden, zulässig sind Natur- und Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen. Pflaster auf Mörtelbett ist nicht zulässig.

0.6 **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Pflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen (Ziffer 7.1, 7.2, 7.3)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Maßgebend sind die im Nutzungskreuz angegebenen Werte.

2.1 Schema der Nutzungsweise:

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Baugebiet            | Zahl der Vollgeschoße  |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschoßflächenzahl GFZ |
| Dachform             | Bauweise               |

2.2 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:**

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl (Höchstgrenze);

2.2.1 

|       |
|-------|
| E + 1 |
|-------|

 Erdgeschoß und Obergeschoß

2.2.2 

|        |
|--------|
| E + DG |
|--------|

 Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein)

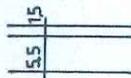
Hinweis: Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 0 offene Bauweise

3.2 - - - - - Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR

4.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg

4.2 ————— Straßenbegrenzungslinie, sonstige Verkehrsflächen, öffentliche Fußwege

4.3  Sichtdreiecke an übergeordneter Straße

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

5.1  Hochspannungsmast

5.2  Trafostation

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

6.1  Wasserleitung (unterirdisch)

6.2  Mittelspannung mit Nennspannung und Schutzzone (oberirdisch)

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1  neu zu pflanzende bodenständige Bäume und Sträucher

7.2  vorhandene Bäume

7.3  lockere raumbildende einheimische Strauchpflanzen

7.4  Kinderspielplatz

Für die beiden Wohnblöcke Parz. Nrn. 18,19,20 und Parz. Nr. 21 ist jeweils ein privater Kinderspielplatz von mindestens 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu errichten.

## 8. SONSTIGE PLANLICHE HINWEISE

- 8.1 ST Private Stellplätze
- 8.2 GA Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 8.3  Parzellennummer
- 8.4  geplante Grundstücksgrenze
- 8.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 9. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 9.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 9.2  abgemerkte Straße oder Weg
- 9.3 22/1, 22/2 Flurstücksnummern
- 9.4  Höhenlinien

## 10. Allgemeiner Hinweis

Der Bebauungsplan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Dies betrifft insbesondere die Parzellengrößen, die ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen sowie die Höhendarstellung.

Die genauen Maßverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben.

### Versorgungsleitungen

Hinsichtlich der eingetragenen Leitungen kann keine Garantie übernommen werden (Plangenaugigkeit). Die tatsächliche Lage der Leitung muß eigenverantwortlich auf dem Grundstück eingemessen werden. Rechtliche Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig Rücksprache zu nehmen, insbesondere auch wegen vorhandener unterirdischer Leitungen.

Bauanträge für Bauvorhaben mit Baugrenzen an der Sicherheitszone der 20 KV-Leitung, sind der OBAG zur Stellungnahme vorzulegen.

Bebauungsplan "Prag-Steigäcker"  
Marktgemeinde Hutthurm  
Landkreis Passau



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUSLEGUNG

Hutthurm, den **21. JULI 1994**...

.....  
*Friedrich*  
.....

1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ~~19.11.1992~~... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ~~22.01.1993~~ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~19.11.1993~~ wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~01.02.93~~... bis ~~03.03.1993~~ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ~~29.01.1993~~ ortsüblich bekanntgemacht. ~~28.02.1994~~

### 2. SATZUNG

Hutthurm, den **21. JULI 1994**...

.....  
*Friedrich*  
.....

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom .. 31.05.94 .. den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom .. 31.05.94 .. als Satzung beschlossen.

### 3. GENEHMIGUNG

Hutthurm, den **17. OKT. 1994**.....

.....  
*Friedrich*  
.....

1. Bürgermeister

~~Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. .... gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt. Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom ~~17.09.1994~~ Nr. ~~042.01~~ gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.~~

### 4. INKRAFTTRETEN

Hutthurm, den **17. OKT. 1994**...

.....  
*Friedrich*  
.....

1. Bürgermeister

~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 12 1. Halbsatz BauGB/die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ~~30.09.1994~~ gem. § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.~~

### PLANUNG:

19. November 1992  
20. APRIL 1993 GEÄND.  
18. NOVEMBER 1993 GEÄND.  
31. MAI 1994 GEÄND.

ARCHITEKTURBÜRO  
MANFRED HAAS  
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT  
AM KIRCHPLATZ 19  
94094 ROTHALMÜNSTER  
TEL. 08533/835  
FAX 1505



Anlage 6: Planliche Festsetzungen Bebauungsplan „Prag-Steigäcker“



**Anlage 7:** Planerische Festsetzungen M 1 : 1.000 Bebauungsplan „Prag-Steigäcker – Deckblatt 3



Geltungsbereich Deckblatt 3

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche

Einrichtung zur Elektrizitätsversorgung - Trafostation

Grünfläche, privat

Bestandsbaum, kann erhalten oder entfernt werden (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5.1) - Sichtdreiecke sind zu beachten!  
 zu pflanzende Bäume ohne Festsetzung des Standortes (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 5.1) - Sichtdreiecke sind zu beachten!

**Hinweise:**

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Prag-Steigäcker"

bestehende Flurstücksgrenze

**Hinweise:**

Baugrenze rechtskräftiger Bebauungsplan "Prag-Steigäcker"

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Parzellennummer mit vorgeschlagener Parzellengröße

vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

vorgeschlagener Standort für Garage/Stellplätze

Sichtdreieck nach RAST

Flurstücksgrenze alt mit bisherigem Trafostandort

bestehende unterirdische Leitung (Regen- und Schmutzwasserkanal außerhalb des Geltungsbereichs) - Trennsystem

bestehende Fernwasserleitung mit beidseitigem 3m-breitem Schutzstreifen