



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebersberger Feld Süd“

INHALT	SEITE
A. SATZUNG.....	2
B. VERFAHRENSVERMERKE.....	6
C. BEGRÜNDUNG.....	8
D. ANLAGEN	11

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
tel: +49(0) 8501 939982 0
mobil: 0179 5052896

06.02.2020



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Hutthurm den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebersberger Feld Süd“.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebersberger Feld Süd“ besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 1954/5, 1954/6, 1954/7, 1954/8 und 1954/9 der Gemarkung München bilden den Satzungsbe- reich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld Süd“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 1 000 vom 06.02.2020. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Be- standteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbe- reichsfläche in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt. Da voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswir- kungen zu erwarten sind, kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden.

(2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
GRZ 0,3	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
GFZ 0,6	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6 Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Ab- standsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
Bauweise	festgesetzt wird offene Bauweise (o) Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.
Vollgeschosse	II = Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, d.h. es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO festge- setzt.

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Gebäude (Definition gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) darf bergseits maximal 6,00 m und talseits maximal 7,00 m über natürlichem Gelände betragen. Als Wandhöhe wird die Höhe von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand definiert.

4. Garagen, Stellplätze / Carports und deren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Standort der Garagen bzw. Stellplätze ist frei wählbar. Die Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze nachzuweisen. Die Einfahrten der Garagen/Carports sind als mind. 5,00 m langer Stauraum / Aufstellfläche zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten.

Garagen und Carports, die keinen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllen.

Zufahrten und andere Pflasterflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5. Dächer

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

Als Dachformen und Dachneigung sind zugelassen:

- Satteldächer 18 – 36°
- Walm- und Zeltdächer 18 – 27°

Dachgauben sind nicht zulässig.

Für Nebengebäude werden auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

Kupfer-, Zink- und bleigedekte Dachflächen sind weitestgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

6. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

7. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beizulegen, worin v.a. die Gestaltung der Ortsrandeingrünung darzustellen ist.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft unterhalten (siehe Vorschlag Pflanzliste). Alternativ können auch Obstbäume gepflanzt werden.

Pflanzliste (Vorschlag)

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	(II)
Prunus avium	Vogelkirsche	(II)
Carpinus betulus	Hainbuche	(II)
Sorbus aria	Mehlbeere	(III)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum	(III)
Salix caprea	Salweide	(III)

(II = Baum 2. Ordnung, III = Baum 3. Ordnung)

Obstbäume Halb- oder Hochstamm:
Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (schwach giftig)
Coryls avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster (schwach giftig)
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (giftig)
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere (schwach giftig)
Sambucus racemosa	Roter Holunder (schwach giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Frucht ungenießbar)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (Frucht ungenießbar)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea	Salweide

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

8. Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zufahrten, Zugänge usw. sind mit versickerfähigen Belägen auszubilden. Dies gilt auch für untergeordnete Verkehrsflächen wie Gehwege, Stellplätze etc.

§ 4 Zeichenerklärung

1. Erläuterung der Gitterspinne

WA	II	WA	→ Art der baulichen Nutzung
0,3	0,6	II	→ Zahl der Vollgeschosse
o	SD, WD	0,3	→ Grundflächenzahl GRZ
WH = 6,0/7,0 m		0,6	→ Geschossflächenzahl GFZ
		o	→ offene Bauweise
		SD, WD	→ Dachform
		WH = 6,0/7,0 m	→ Wandhöhe

2. Art der Baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§16 – 21 BauNVO)

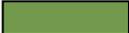
Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.

- 3.1. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 3.2. **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 3.3. **II** als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
- 3.4. Fällt das Gelände mehr als 150 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

4. Bauweise (§22 BauNVO)

- 4.1.  offene Bauweise
- 4.2.  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 4.3.  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

5. Grünflächen

- 5.1.  Grünfläche auf privatem Grundstück
- 5.2.  Fläche für Ortsrandeingrünung
- 5.3.  Bepflanzung gemäß Pflanzliste

6. Sonstige planliche Festsetzungen

- 6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- 6.2.  Bestehender Gas-Hausanschluss mit je 2 m-Schutzstreifen

B. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.__.2019 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13b BauGB bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom ___.__.____ hat in der Zeit vom ___.__.____ bis ___.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom ___.__.____ hat in der Zeit vom ___.__.____ bis ___.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 31.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 18.12.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 31.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 18.12.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ___.__.2020 die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ___.__.2020 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den ___.__.2020

Baumann, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Hutthurm, den ___.__.2020

Baumann, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebersberger Feld Süd“ wurde am ___.__.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den ___.__.2020

Baumann, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den __. __. 2020

(Siegel)

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

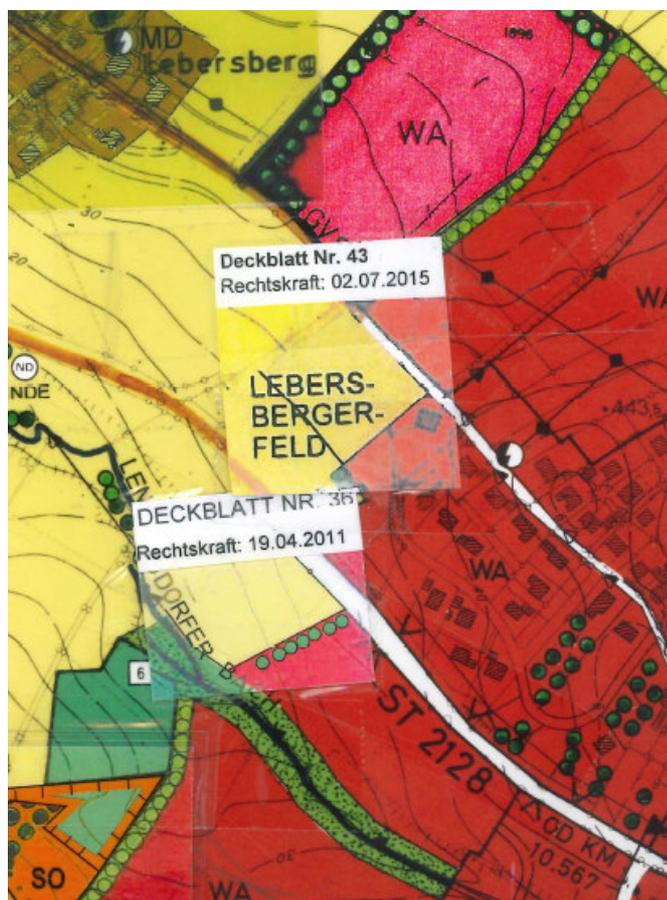
C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Marktgemeinderat Hutthurm hat am 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld Süd“ beschlossen.

Ziel der Aufstellung ist es, die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Nähe des Ortszentrums zu decken. Grundstücksverhandlungen haben ergeben, dass derzeit in diesem Bereich keine anderen Bauflächen erworben werden können und somit nicht zur Verfügung stehen. Der Markt Hutthurm konnte selbst durch das jüngste Baugebiet „Lindenhöhe III“ bei weitem nicht allen Baugesuchen entsprechen. Gerade deswegen bietet sich mit der Aufstellung die Chance für junge, bauwillige Familien, welche im Baugebiet „Lindenhöhe III“ nicht berücksichtigt werden konnten. Allein die Tatsache, dass für alle Grundstücke bereits potenzielle Erwerber bereit stehen zeigt die Notwendigkeit der Baulandschaffung. Des Weiteren wurden im Rahmen des Flächenmanagements mittlerweile alle Eigentümer von Bauflächenreserven seitens der Bauverwaltung schriftlich kontaktiert. Die Rückmeldung, welche sich einen möglichen Verkauf vorstellen könnten, beläuft sich auf einen Eigentümer – welcher bereits an Interessierte vermittelt wird.

Auf Grund der relativ kleinen Fläche von vier Parzellen sowie der Grundfläche von ca. 3348 m² und einem Bauland i.S. von § 19 BauNVO von 3348 m² x 0,3 = 1004 m², ordnet sich diese dem genannten Bestand unter. Die Fläche befindet sich in einem einstmals beabsichtigen städtebaulichen Entwicklungsbereich der Gemeinde, welcher im Jahr 2015 aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen wurde. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes hat somit im Rahmen der redaktionellen Änderung zu erfolgen. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan wird in folgendem Bild dargestellt.



Des Weiteren steht man für die süd-westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche bereits in Verhandlung, um dort die Entwicklung der Gemeinde mittel- bzw. langfristig entsprechend fortführen zu können.

Somit liegt die maximal zulässige Grundfläche weit unter der Höchstgrenze von 10.000 m² und auf den Flächen ist lediglich eine Wohnnutzung zulässig. Aus den genannten Gründen wird deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB beurteilt

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nord-westlich vom Ortskern Hutthurm, nahe des Ortsteils Lebersberg. Es besitzt eine Hanglage Richtung Westen und erstreckt sich auf die Flur-Nr. 1954/5, 1954/6, 1954/7, 1954/8 und 1954/9 der Gemarkung München, was einer Fläche von 3348 m² entspricht.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Nord-Westen:	durch eine Straße und landwirtschaftlich genutzte Fläche
Im Nord-Osten:	durch die Lebersberger Straße und landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Im Süd-Westen:	durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
Im Süd-Osten:	durch bestehende Bebauung

3. Erschließung/Sonstiges

3.1 Erschließung allgemein

Sämtliche für die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung notwendigen oder gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen und zwar auch soweit sich diese in öffentlichem Straßengrund befinden. Soweit für Erschließungsanlagen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lebersberger Straße.

3.3 Wasserversorgung

Der Markt Hutthurm betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung für das Gemeindegebiet. Die Trinkwasserversorgung für das geplante Wohngebiet, sowie die Löschwasserversorgung kann über diese erfolgen.

3.5 Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss von Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung an die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Hutthurm ist im Trennsystem möglich. Der bestehende Regen- bzw. Schmutzwasserkanal verläuft in der Lebersberger Straße Richtung Lebersberger Feld. Auf den Grundstücken sind Regenwasserzisternen von 9 m³ empfohlen. Durch die Pufferung von Regenwasser ergeben sich zusätzliche Kapazitäten für Schmutzwasser. Das Kanalnetz wird von Ing.-Büro Dietl, Passau derzeit überrechnet. Die auf Grundlage der Berechnung erforderlichen Maßnahmen zur geordneten Abwasserentsorgung sind seitens des Marktes Hutthurm umgehend umzusetzen.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Unter Vorlage eines Entwässerungsplans haben die Eigentümer der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke aufzuzeigen, wie die Beseitigung des Schmutzwassers und des unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgen soll. Die Planung und Bauausführung hat in Abstimmung mit der gemeindlichen Bauverwaltung zu erfolgen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

3.8 Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

3.9 Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Flächen einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.10 Altlasten

Dem Markt Hutthurm sind im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

3.11 Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Satzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

D. Anlagen

Anlage 01: Lageplan M = 1 : 1.000