



**BEBAUUNGSPLAN
„LINDENHÖHE III“
DECKBLATT NR. 01**



GEMEINDE:

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

ENTWURF:	10.01.2019
GEÄNDERT:	14.03.2019
AUSFERTIGUNG:	14.03.2019

Verfahrensübersicht zu:
Ausfertigung – Änderung des Bebauungsplans „WA Lindenhöhe III“ mittels DB Nr. 01 vom 14.03.2019

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **10.01.2019** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **21.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.01.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.01.2019** bis **01.03.2019** beteiligt.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.01.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.01.2019** bis **01.03.2019** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.03.2019** die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.03.2019** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 14.03.2019
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 14.03.2019
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 29.03.2019
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

MARKT HUTTHURM



Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“

Änderung durch Deckblatt Nr. 01 vom 14.03.2019

(ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2017)

1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Lindenhöhe III“ liegt im südwestlichen Bereich des Ortskernes Hutthurm. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 700 m.

2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe

- An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten
- Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen.
Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung < 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m
- Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.

- Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt

3. künftige Festsetzungen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III“ werden nachfolgende Festsetzungen geändert:

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- Die Lage, Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung ist frei wählbar; die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m. Die Gesamtlänge von Garagen/Carports und Nebengebäuden darf an einer Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten; Art 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO ist zu beachten.
- Bei Hanglage wird für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 1,00 m festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt

Die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III“ gelten weiterhin.

4. Begründung

Die Marktgemeinde Hutthurm beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III“ mittels Deckblatt 01.

Im Zuge dieser Änderung sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung/Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude angepasst werden.

Angesichts der derzeit bestehenden Festsetzungen ergeben sich gerade für nachbauende Bauherren große Einschränkungen für die Ausgestaltung Ihrer Grundstücke.

Durch die nicht bindende Stellung der Gebäude - auf Grund der großzügig festgelegten Baugrenzen sowie den verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten - werden auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken unterschiedliche Bebauungen ermöglicht. Hierbei sollen sich die Garagen und Nebengebäude gestalterisch dem Baustil des Hauptkörpers anpassen.

Auf Grund des Baufensters kann eine einheitliche Lage der Garagen nicht umgesetzt werden. Bei einem Zusammenbau mit dem Wohnhaus weisen die Garagen hierbei unterschiedliche Standorte und Längen der Zufahrten auf.

Die Festsetzung zum Abrücken von mind. 1 m für grenznahe Garagen soll entfallen. Gerade für kleinere Grundstücke stellt dies für die Bebauung erhebliche Nachteile in Verbindung mit den zu erbringenden Abstandsflächen des Hauptgebäudes dar. Zudem würden hierbei nicht pflegbare Zwischenräume auf Grund den erforderlichen doppelten Stützmauern ergeben.

Mit dem gestalterischen Spielraum des Bebauungsplanes soll bewirkt werden, dass eine lebendige Siedlung mit den möglichen regionalen planerischen Elementen entsteht. Von einer monotonen Siedlungslandschaft soll abgewichen werden.

Der Marktgemeinderat hat hierfür in seiner Sitzung vom 10.01.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Für diese o.g. Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Hutthurm, 14.03.2019

Hermann Baumann
1. Bürgermeister