



**BEBAUUNGSPLAN
„LINDENHÖHE III“
DECKBLATT NR. 02**



GEMEINDE:

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

ENTWURF:	16.01.2020
GEÄNDERT:	23.04.2020
AUSFERTIGUNG:	23.04.2020

Verfahrensübersicht zu:
Ausfertigung – Änderung des Bebauungsplans „WA Lindenhöhe III“ mittels DB Nr. 02 vom 23.04.2020

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **16.01.2020** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **03.02.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.01.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.02.2020** bis **20.03.2020** beteiligt.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.01.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.02.2020** bis **20.03.2020** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **23.04.2020** die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **23.04.2020** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 06.05.2020

Markt Hutthurm

Siegel

Christian Grünberger

1. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 06.05.2020

Markt Hutthurm

Siegel

Christian Grünberger

1. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 06.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 06.05.2020

Markt Hutthurm

Siegel

Christian Grünberger

1. Bürgermeister

MARKT HUTTHURM



Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“

Änderung durch Deckblatt Nr. 02 vom 23.04.2020

(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

Im bestehenden Bebauungsplan werden keine textlichen Festsetzungen hinsichtlich Stützmauern getroffen

3. künftige Festsetzungen:

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

Ergänzung Pkt. 0.6.1 Stützmauern

- Stützmauern sind bis zu einer Mauerhöhe von max. 1,50 m zulässig
- Stützmauern sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig; außer im „privaten Grünzug gemäß „zeichnerischer Festsetzung“
- Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht Fußwegen), muss die Stützmauer mindestens 0,50 m vom Straßenrand abgerückt werden
- Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig, sofern dadurch eine Gesamtmauerhöhe von max. 1,50 m überschritten wird

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, besonders in Verbindung mit erforderlichen Absturzsicherungen gemäß Art. 36 BayBO wird hingewiesen.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Lindenhöhe III“ bleiben unverändert bestehen.

4. Begründung

Das Baugebiet Lindenhöhe III liegt etwa 700 m südwestlich des Ortskernes Hutthurm. Die Erschließungsarbeiten wurden Mitte 2018 fertiggestellt. Der Hohe Bedarf an Wohnraum spiegelte sich in der regen Bebauung wieder. Nach aktuellen Stand sind bereits 80 % des Gebietes bebaut bzw. liegen konkrete Bauantragsunterlagen vor.

Der topographisch höchste Punkt des Baugebietes liegt mit ca. 492 m ü. NN im Nord-Osten des Plangebietes und fällt im Süd-Westen bis auf ca. 467 m ü. NN. Hinsichtlich des Geländeverlaufes wurden im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bisher lediglich Festsetzungen in Form von „Aufschüttungen und Abgrabungen“ getroffen. Diese wurden auf eine Höhe von max. 1,50 m beschränkt.

Bei einer Ortseinsicht durch den Baukontrolleur des Landratsamtes Passau wurde jedoch festgestellt, dass etliche Stützmauern entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den vorgelegten Eingabeplanungen errichtet wurden. Zur weiteren Vorgehensweise hinsichtlich des baurechtswidrigen Tatbestandes wurde mit Vertretern des LRA PA sowie der Marktgemeinde Hutthurm über den Rahmen sowie den Regelungen mittels Deckblatt Nr. 02 besprochen.

Durch die Deckblattänderung können demnach viele bautechnische Schwierigkeiten gelöst werden. Zudem sollte durch die Änderung die Nutzbarkeit der Baugrundstücke verbessert werden, ohne dass negative gestalterische Auswirkungen zu erwarten sind. Eine zusätzliche Überschreitung der hierbei max. festgesetzten Höhe der Stützmauern wird nicht in Aussicht gestellt.

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang möglichst beibehalten und die Hänge zwischen den Gebäuden und Straßen möglichst wenig verändert werden. Die Bebauung macht jedoch zur Erschließung der Grundstücke mit Zufahrten, Wegen sowie zur Anlage der Terrassen gewisse Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlich.

Das gesamte WA-Gebiet wird von einem Grüngürtel in variierenden Breiten übersäumt. Dieser Grüngürtel bildet einen eindeutigen Ortsrand und wurde teilweise als öffentlicher und teilweise als privater Grünzug ausgewiesen. Der „private Grünzug“ ist weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zum Erhalt sowie zur Umsetzung der prägenden Ortrandeingrünung hin zur freien Landschaft im Westen und im Süden des Gebiets wurden in den Eingabeunterlagen explizit qualifizierende Freiflächengestaltungspläne eingefordert. Diese sind Gegenstand der Baugenehmigungen / Genehmigungsfreistellungen und stellen somit eine bindende Wirkung zur Umsetzung dar. Einer ausreichenden „Eingrünung“ des Baugebietes kann somit nach wie vor Rechnung getragen werden.

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Wohngebietes „Lindenhöhe III“

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe III“ mittels Deckblatt Nr. 02 wurde durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 16.01.2020

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

Hutthurm, 06.05.2020

Christian Grünberger
1. Bürgermeister