

# Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Auberg

Der Markt Hutthurm erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.1.1993 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) folgende

## ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Auberg** werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 12.05.2005 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

Maß der baulichen Nutzung:  
2 Vollgeschoße (EG + DG oder UG + EG).  
Es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Baugestaltung:  
Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß errichtet werden.

Bauweise:  
EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks; (der Kniestock bemißt sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß errichtet werden.

Bauweise:  
Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und ggf. von in Dorfgebieten üblichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auch künftig möglich.

#### § 4

Für Baulücken innerhalb der Satzung werden die Ausgleichsmaßnahmen jeweils erst bei einer eventuellen Bebauung nachgewiesen bzw. werden falls erforderlich in einem gesonderten Lageplan festgelegt.

#### § 5

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

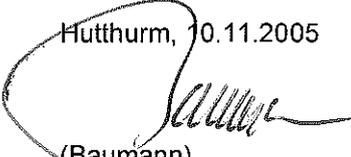
Die Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben die land- und forstwirtschaftliche Gegebenheit zu dulden. Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4 m einhalten.

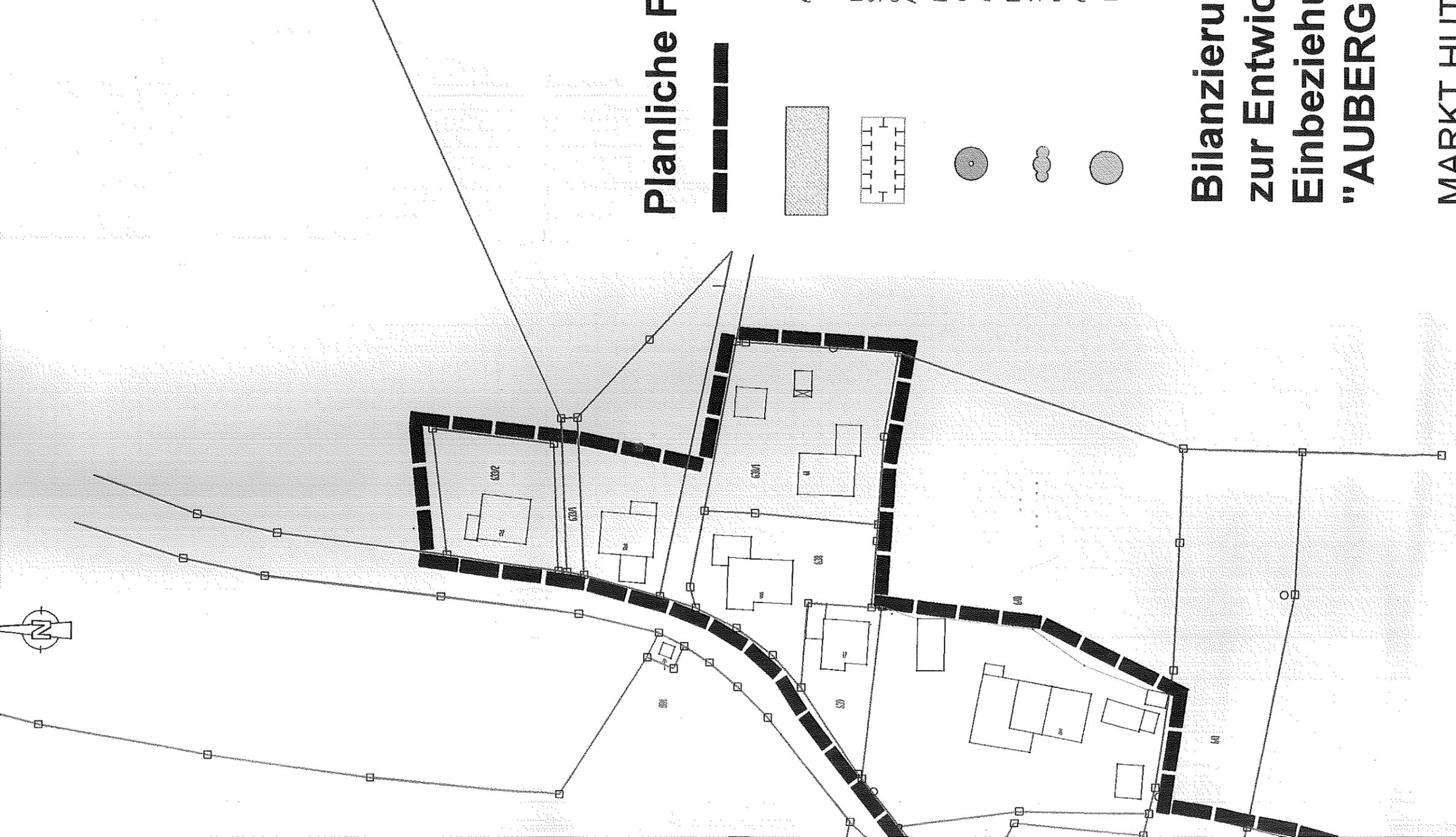
Bei Errichtung und Unterhalt von Gebäuden sind die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das E.ON-Regionalzentrum Regensburg. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON rechtzeitig zu melden.

#### **Begründung:**

Durch Anfragen von Grundstückseigentümern nach Baumöglichkeiten ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Die Erschließung durch die Wasserversorgung ist gesichert. Die Abwasserentsorgung wird in den nächsten zwei bis drei Jahre gebaut. Für Neubauvorhaben sind Übergangslösungen zu planen. Im Flächennutzungsplan ist die Ortschaft mit MD festgesetzt. Derzeit wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung angepasst. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Marktgemeinderat den Erlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB am 08.07.2004 beschlossen.

Hutthurm, 10.11.2005

  
(Baumann)  
1. Bürgermeister



## Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung



Ausgleichsflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs.2, Nr.10 und Abs.4 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 Baugesetzbuch)

Neu zu pflanzende Bäume, (standortgerechte, heimische Arten)



Neu zu pflanzende Strauchgesellschaften, (standortgerechte, heimische Arten)



Neu zu pflanzende Obstbäume

## Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "AUBERG"

MARKT HUTTHURM  
GEMARKUNG MÜNCHEN  
LANDKREIS PASSAU

12. MAI 2005

**DIPL. ING. (FH) JOHANN SEITZ**  
**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**  
LEBERSBERG 14; 94116 HUTTHURM; TEL: 08505/939734; FAX: 08505/939736



# Markt Huthurnm

M = 1 : 1.000

