



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
„Gaisbach“  
ÄNDERUNG NR. 01

GEMEINDE:

LANDKREIS:

REGIERUNGSBEZIRK:

MARKT HUTTHURM

PASSAU

NIEDERBAYERN



ENTWURF:	10.01.2019
GEÄNDERT:	21.02.2019
AUSFERTIGUNG:	21.02.2019

## Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **10.01.2019** die Änderung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **11.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf der Änderung der Ortsabrundungssatzung 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 **21.01.2019** bis **20.02.2019** beteiligt.

3.

Der Entwurf der Änderung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom **10.01.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.01.2019** bis **20.02.2019** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **21.02.2019** die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **21.02.2019** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 21.02.2019  
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 21.02.2019  
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde am **27.02.2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 27.02.2019  
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

Verfahrensübersicht zu:

Ausfertigung – 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Gaisbach“ vom 21.02.2019

Seite 1 von 5

# MARKT HUTTHURM

---



## Ortsabrundungssatzung „Gaisbach“ Ausfertigung – 1. Änderung vom 21.02.2019

*(ursprüngliche Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 30.08.2000)*

### **1. Lage**

Die Ortschaft Gaisbach liegt nord-östlich des Ortskernes Hutthurm. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 4.500 m Luftlinie.

### **2. Bestehende OAS / bisherige Festsetzungen**

#### Maß der baulichen Nutzung:

- 2 Vollgeschoße (EG+DG oder UG+EG)

#### Baugestaltung

Fällt das Gebäude weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit EG und DG errichtet werden:

- Satteldach (28 – 35°)
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock max. 0,8m
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 – 1,3 : 1 nicht unterschreiten

Fällt das Gebäude mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit UG und EG errichtet werden:

- Satteldach (25 – 30°)
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien
- Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig
- das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 – 1,3 : 1 nicht unterschreiten

### **3. künftige Festsetzungen:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 1680, sowie der Teilfläche Flur 1681, Gemarkung Prag sind zudem künftig auch folgende Bauweisen zulässig:

- zulässig ist auch nur EG (Bungalow)
- Walmdach mit 11° - 25° Dachneigung
- Dacheindeckung, anthrazit

Zudem wird der Geltungsbereich im Westen geringfügig erweitert.

### **4. Begründung**

Frau Simone Köberl, Gaisbach 3, 94116 Hutthurm beabsichtigt auf dem Grundstück Flur Nr. 1680 sowie einer Teilfläche aus der Flur Nr. 1681, Gemarkung Prag die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das Bauvorhaben soll in eingeschossiger Bauweise (Bungalow) mit Walmdach ausgeführt werden. Da die bestehende Satzung nur eine 2-geschossige Bauweise mit Satteldach vorsieht wird seitens der Antragstellerin die Änderung der Ortsabrundungssatzung beantragt.

Bei dem Grundstück Flur Nr. 1681 handelt es sich um das elterliche Hofgrundstück der Familie Köberl. Die aktive Landwirtschaft wurde hierzu bereits im Jahre 1992 eingestellt. Auf dem Grundstück soll nun das o.g. Bauvorhaben realisiert werden.

Auf Grund der erforderlichen Abstände für Anlagen im Bereich von 20-kV-Freileitungen ist für diesen Bereich lediglich eine eingeschossige Bauweise möglich.

Die Änderung der Dachform ist demnach der erforderlichen eingeschossigen Bauweise geschuldet. Da die Ortschaft Gaisbach bereits durch verschiedene Dachformen keine homogene Dachlandschaft erkennen lässt, ist eine entsprechende Änderung nach Ansicht des Marktgemeinderates vertretbar.

Dem demographischen Entwicklungen folgend, werden derzeit vermehrt eingeschossige und barrierefreie Gebäude gebaut, die den Anforderungen eines altersgerechten Lebens entsprechen. Das geplante Bauvorhaben passt sich der aktuellen Baukultur an.

Zudem soll das Vorhaben die bereits bestehende Landwirtschafts- und Maschinenhalle ersetzen. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich demnach das Gebäude an diesem Standort - trotz der eingeschossigen Bauweise - in einem für die Ortschaft nicht störendem Maße ein.

Die Grenze des derzeitigen Geltungsbereiches wird durch das nord-westliche Hauseck des geplanten Bauvorhabens um ca. 12,5 m<sup>2</sup> überschritten. Der Geltungsbereich wird demnach im Westen geringfügig erweitert.

Die **straßenmäßige Erschließung** erfolgt über die bestehende Gemeindeortsstraße.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation im Trennsystem.

Seit Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Gaisbach“ wurde inzwischen u.a. die öffentliche Abwasserbeseitigung ausgebaut. Um die Abwässer von Gaisbach zur öffentlichen Kläranlage nach Kalteneck befördern zu können, wurde am Ortstrand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1681/1, Gmkg. Prag eine öffentliche Pumpstation errichtet. Mit dem Betrieb dieser Anlage können Emissionen und Immissionen auf eine weitere Bebauung einhergehen. Den Grundstückseigentümern der Grundstücke Fl.-Nr. 1680 und 1681, Gmkg. Prag sind diese Umstände seit Jahren bekannt und wurden nie thematisiert. Die bestehende Satzung würde bereits eine Bebauung zulassen. In Folge dessen muss sich der Grundstückseigentümer gegen zuvor genannte negative Einwirkungen durch baulichen Schallschutz und notfalls geeigneter Entlüftungs- / Belüftungsanlagen in eigener Verantwortung und Kostenrechnung behelfen. Die Pumpstation darf in ihrer Funktion vom erschließenden Umfeld nicht beeinträchtigt werden; auf den Bestandsschutz wird verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der öffentliche Kanal bis auf Höhe des Baugrundstücks einstauen kann. Der Anschlussnehmer hat sich gemäß Entwässerungssatzung des Marktes Hutthurm selbst gegen Rückstau in geeigneter Form (notfalls mit einer automatischen Rückstausicherung) zu schützen. Eine Gebäudeunterkellerung ist ohnehin nicht vorgesehen.

Die **Wasserversorgung** ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Der Marktgemeinderat fasste am 10.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Erste Änderung der Ortsabrundungssatzung „Gaisbach“

Für die Änderung findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Hutthurm, 21.02.2019

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug Erweiterung des Geltungsbereiches durch 1. Änderung (1:1000)
- Anlage 2: bestehende Ortsabrundungssatzung „Gaisbach“ (nicht maßstäblich)