

## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) hat der Markt Hutthurm folgende Satzung erlassen:

### Teilortsabrundungssatzung „Prag“

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Teilortsabrundungssatzung Prag betrifft folgende Flurgrundstücke und Teilflächen der Gemarkung Prag:

Teilflächen aus Flur Nr. 476, 477, 487, 474 und 14

Flurgrundstücke Nr. 475, 488, 487/1, 487/2, 476/1, 476/2, 476/3, 476/4,  
15, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, 18/1, 19, 19/1, 22, 22/3, 22/4

Diese Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prag mit einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 mit Stand vom 25.03.2008 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Teilortsabrundungssatzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Teilortsabrundungssatzung wird teils als Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO sowie als Dorfgebiet / MD gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

1. Bauweise:

Maß der baulichen Nutzung: maximal 2 Vollgeschosse (EG+OG oder EG+DG oder UG+EG)

Baugestaltung: fällt das Gelände mehr als 1,5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

- zulässige Wandhöhe max. 7,00 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach  
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

- Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortsgang mindestens 2,0 m.
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig

2. Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Grünordnung:

Es sind nur einheimische standortgerechte Bäume ergänzt durch Arten der Obstgehölze zulässig. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

**§ 4  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Markt Hutthurm**

Hutthurm, *30.06.2008*.....



Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

Siegel

## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm beabsichtigt die Erstellung einer sogenannten Teilortsabrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Im Geltungsbereich der Teilortsabrundungssatzung soll auf den bislang unbebauten Baugrundstücken im Westen des Ortsbereiches eine Bebauung erfolgen.

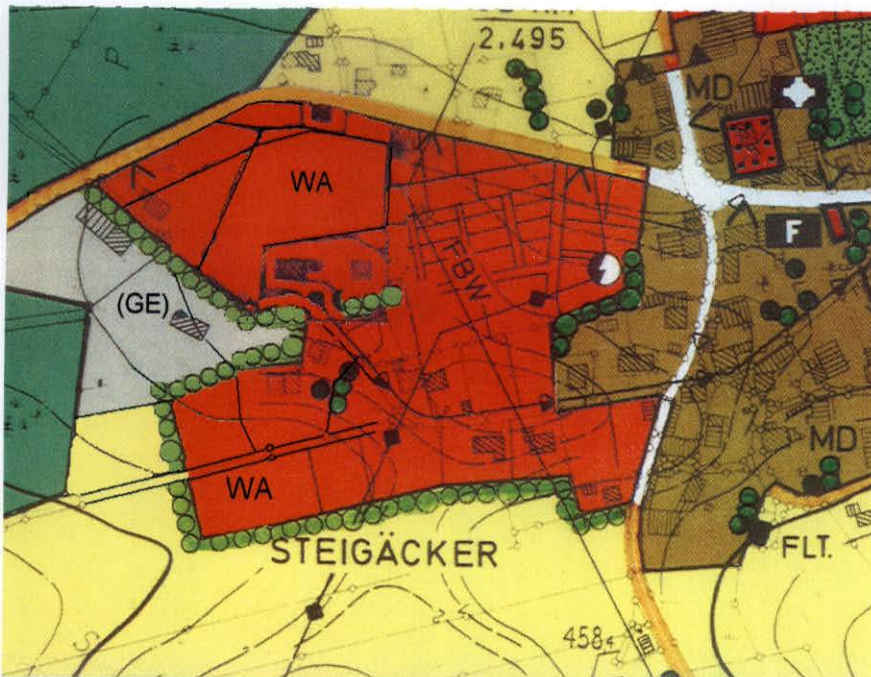
Voraussichtlich werden hier Wohngebäude mit Garagen errichtet.

Die Ausweisung der Satzung ist in Bezug auf die geplante Bebauung unabdingbar.

Antragssteller und auch Kostenträger für diese Teilortsabrundungssatzung ist:  
Norbert Marold, Schulstraße 7, Prag, 94116 Hutthurm

### 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Prag ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 02.05.1989 mit Deckblatt Nr. 33, Stand 17.01.2008 folgendermaßen dargestellt.



Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 33, Stand 17.01.2008

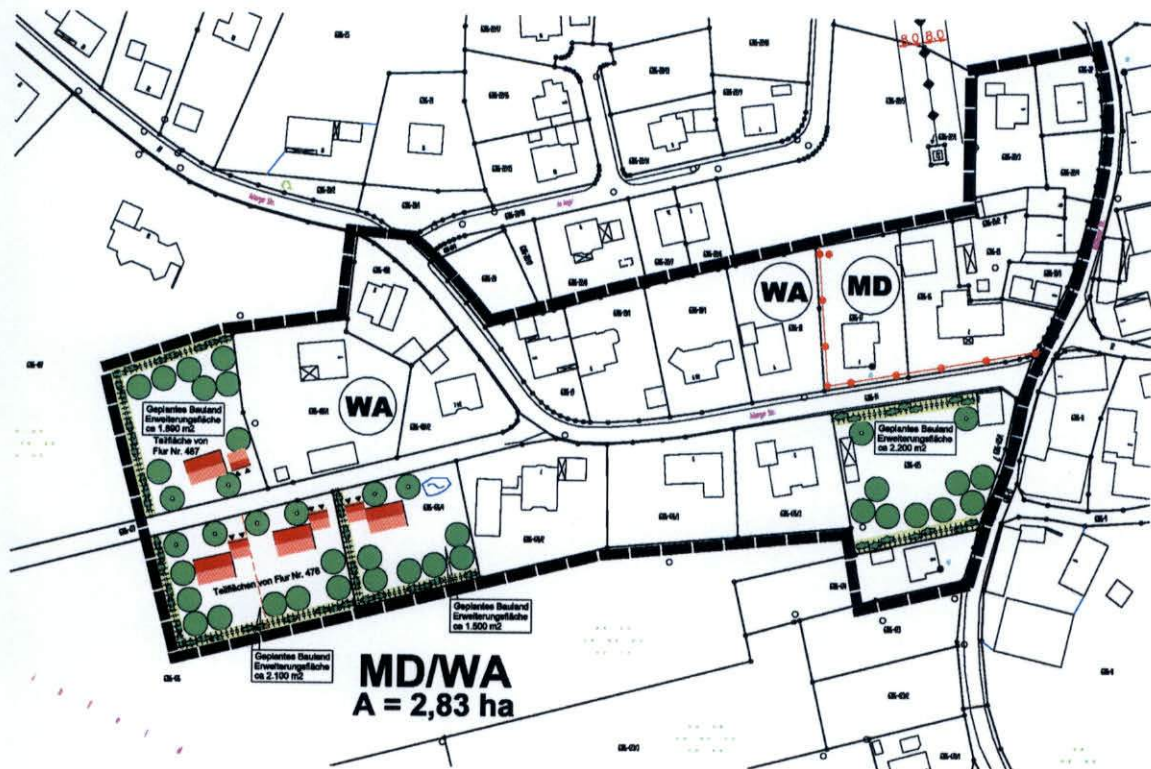
Der Geltungsbereich für die Teilortsabrundungssatzung betrifft folgende Flurgrundstücke und Teilflächen der Gemarkung Prag:

Teilflächen aus Flur Nr. 476, 477, 487, 474 und 14

Flurgrundstücke Nr. 475, 488, 487/1, 487/2, 476/1, 476/2, 476/3, 476/4,  
15, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, 18/1, 19, 19/1, 22, 22/3, 22/4

Folgende Flächen befinden sich im Bereich des Dorfgebietes / MD gemäß § 5 BauNVO:  
17, 16, 15/1, 15, 22/4, 22/3, 22

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



Auszug aus dem Lageplan

### 3. Erschließung

#### a) Verkehrerschließung

Die vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die private Zufahrt ist mit dem jeweiligen Bauwerber durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Gestattungsvertrag zu regeln.

#### b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Prag wird von Seiten des Marktes Hutthurm mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt.

#### c) Abwasserbeseitigung

In Prag besteht derzeit eine öffentliche Kanalisation, die überwiegend im Trennsystem betrieben wird. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die derzeitige Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung.

Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen Kanalanschluss bis zum Endpunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen

Mit dem Markt Hutthurm ist über die ver- und entsorgungstechnische Erschließung eine Sondervereinbarung abzuschließen.

#### 4. Festsetzungen

Auf die Einbindung der geplanten Gebäude ins gewachsene Gelände entsprechend der zulässigen Bauweise ist zu achten.

Deshalb werden die geplanten Gebäude mit der Längsseite parallel zu den Höhenlinien vorgeschlagen.

#### 5. Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber.

Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

##### 5.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

**Bestand: Kategorie I**

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
Wirtschaftsgrünland

##### 5.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,  
Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

##### 5.2 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

##### 5.3 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile  
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

##### 5.4 Grünordnerische Vorgaben

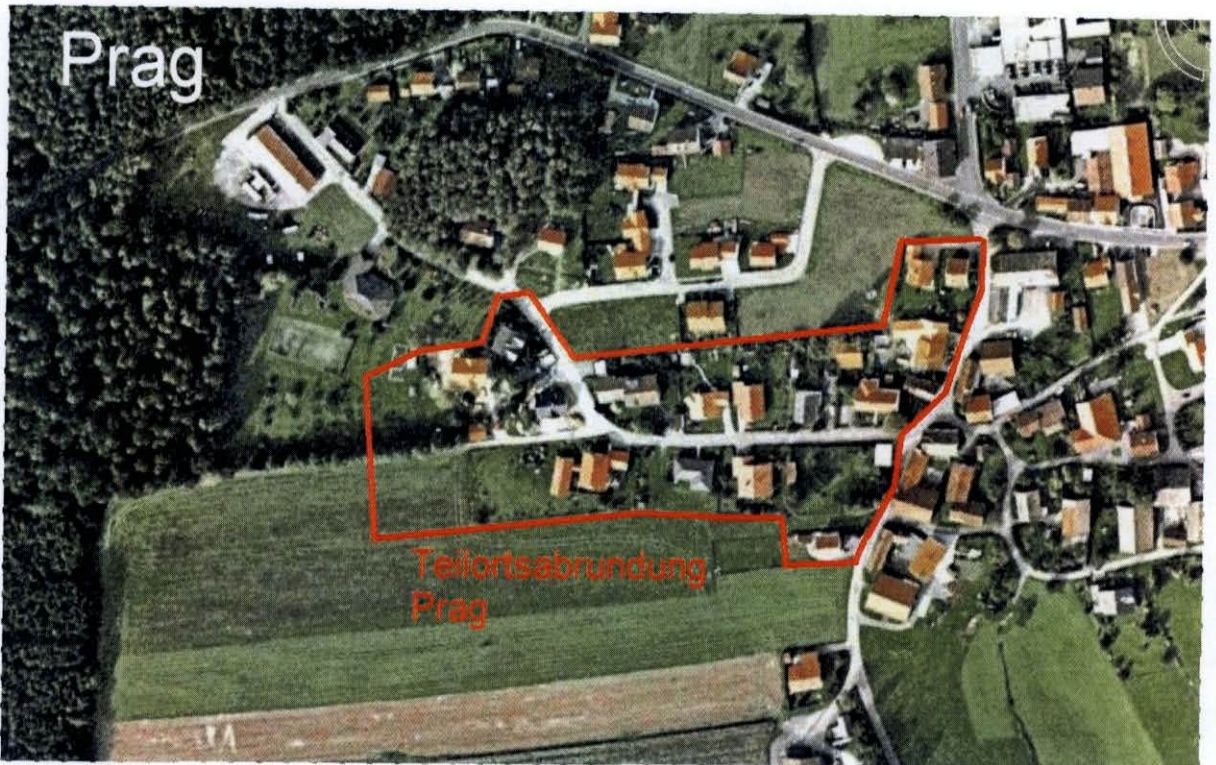
Bepflanzung

- 1 Baum je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
- Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken

Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private Erschließungen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.

Geplante Bebauung:                    Kompensationsfaktor = 0,2



Luftbildaufnahme

## 5.5 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Flur Nr. 476/4  
 $1.500 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 300 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Teilfläche von Flur Nr. 476  
 $2.100 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 420 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Teilfläche von Flur Nr. 487  
 $1.890 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 378 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Flur Nr. 475  
 $2.200 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 440 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

## 5.6 Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche Gemarkung Prag, Flur Nr. 476/4

Hier erfolgt an den umlaufenden Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke

Erforderliche Obstbäume  $1.500 \text{ m}^2 / 200 = 8 \text{ Stück}$

Heckenfläche Süden/Westen  $75,0 \text{ m} \cdot 3,0 \text{ m} = 225 \text{ m}^2$

8 Obstbäume ca.  $10 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2$

Gesamtfläche                    Soll  $300 \text{ m}^2$     Ist =  $305 \text{ m}^2$

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v.H.

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Teilfläche von Flur Nr. 476  
 Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke  
 Erforderliche Obstbäume  $2.100 \text{ m}^2 / 200 = 11$  Stück

Heckenfläche Süden/Westen:	105,0 m * 3,0 m	=	315 m <sup>2</sup>
11 Obstbäume ca. 10 m <sup>2</sup>		=	110 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	Soll 420 m <sup>2</sup>	Ist =	425 m <sup>2</sup>

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v.H.

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Teilfläche von Flur Nr. 487  
 Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke  
 Erforderliche Obstbäume  $1.890 \text{ m}^2 / 200 = 1$  Stück

Heckenfläche Süden/Westen:	95,0 m * 3,0 m	=	285 m <sup>2</sup>
10 Obstbäume ca. 10 m <sup>2</sup>		=	100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	Soll 378 m <sup>2</sup>	Ist =	385 m <sup>2</sup>

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v.H.

Entwicklungsfläche, Gemarkung Prag, Teilfläche von Flur Nr. 475  
 Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke  
 Erforderliche Obstbäume  $2.200 \text{ m}^2 / 200 = 11$  Stück

Heckenfläche Süden/Norden:	85,0 m * 4,0 m	=	340 m <sup>2</sup>
11 Obstbäume ca. 10 m <sup>2</sup>		=	110 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	Soll 440 m <sup>2</sup>	Ist =	450 m <sup>2</sup>

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v.H.

## 5.7 Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der jeweiligen Zufahrt zum Privatgrundstück wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25  
 Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträucher gilt folgendes:

Pflanzabstand:	100 – 150 cm
Pflanzqualität:	Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm
Mögliche Pflanzenarten.	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel

Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthtica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Hecken – Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Obstbäume:

Hochstamm, 2xv, STU 10 – 12

Streuobstwiese eventuell zweireihig zur Durchgrünung und räumlichen Gestaltung des Siedlungsbereiches,

Abstände der Bäume ca. 5 – 6 m

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister, verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre	Feld – Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraster	Holz – Birne
Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde