

Bebauungsplan „Oberes Brennschinkener Bergfeld“

Deckblatt Nr.: 11



Markt Hutthurm
Landkreis Passau

Entwurfsausfertigung

Entwurfsverfasser : Stoiber Georg
Wegscheid, den 02.05.2025

Planungsbüro
Stoiber

Planerstellung	E.H.	26.11.2024
1.Änderung		02.05.2025
2.Änderung		
Endausfertigung	E.H.	

- Stoiber Georg
- Bahnhofstraße 32
- 94110 Wegscheid/Wildenranna
- Tel.: 0160/94629363
- georg-stoiber@web.de

- Bauplanung
- Bauberatung

Deckblatt Nr. 11

Zum Bebauungsplan „Oberes Brennschinkener Bergfeld“

- Änderung innerhalb des Bebauungsplanes der Teilfläche der Flurnummer 306 der Gemarkung Hutthurm

Gemeinde : Hutthurm

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Anlagen:

- Anlass
- Begründung
- Erschließung
- Flächennutzungsplan
- Grünordnung
- Auswirkungen
- Änderungen der textlichen Festsetzungen
- Lageplan
- Verfahrensvermerke
- Deckblatt 11 M 1 : 1000

....., den.....

(Markt Hutthurm)

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

1. Anlass

Der Bebauungsplan wurde am 30. Januar 1970 rechtskräftig.

Mit Deckblatt Nr. 11 soll aus der Teilfläche der Flurnummer 306 der Gemarkung Hutthurm das Flurstück mit Wohnhäuser bebaut werden. Satteldächer sind gemäß Bebauungsplan zulässig, hier sollen noch weitere Dachformen, das versetzte Pultdach und das Pultdach, hinzukommen. Außerdem wird hierzu noch die Dachneigung angepasst. Die Baugrenzen sind im Abstand von 3/5m zur geplanten Grundstücksgrenze vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt. Die Traufhöhe soll ab Urgelände bis 7,50m erhöht werden. Garagen und Nebengebäude sind offen von der Dachform, Dachhaut und Dachneigung.

Mit den Änderungen sollen die noch offenen Bauflächen geschlossen und eine flexiblere Bebauung möglich gemacht werden.

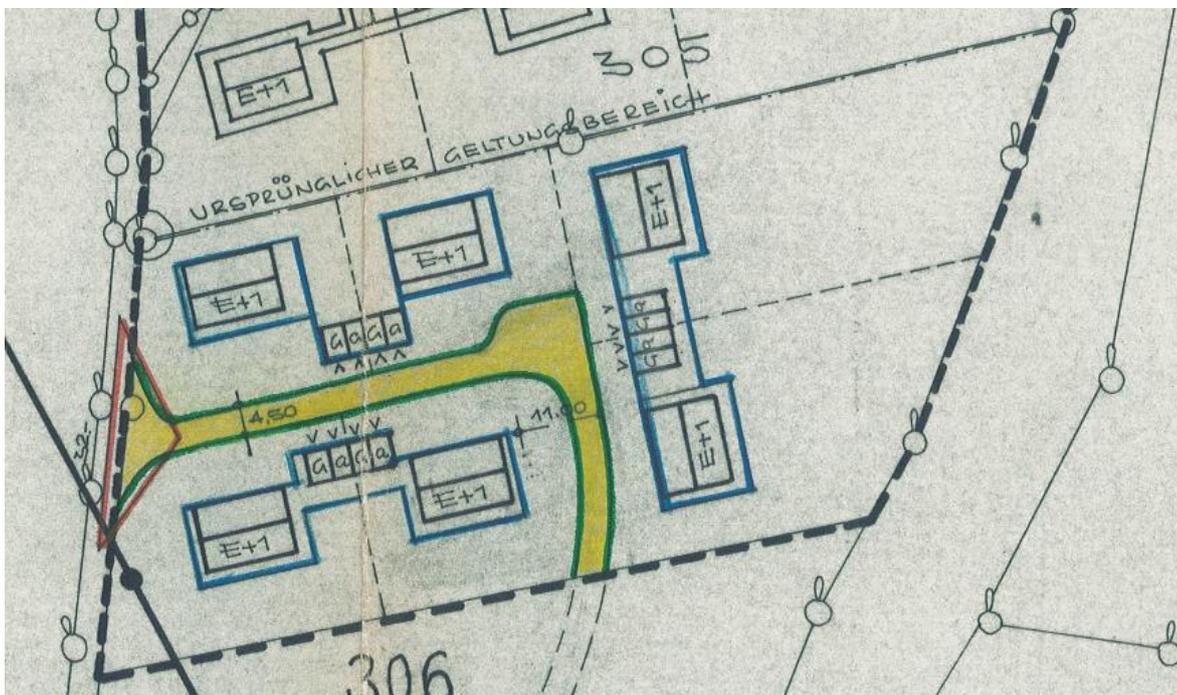
Deshalb hat der Gemeinderat von Hutthurm in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2023 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Brennschinkener Bergfeld“ mit Deckblatt Nr. 11 beschlossen.

2. Begründung

Mit den Änderungen sollen die noch offenen Bauflächen geschlossen und eine flexiblere Bebauung möglich gemacht werden.

Bebauungsplan

Bestehender Bebauungsplan Deckblatt Nr. 2



nicht Maßstabsgetreu

3. Erschließung

3.1 Straßen

Die gesamt Baurechtfläche wird durch die bestehende Ortsstraße „Fl.Nr.: 297“ straßenmäßig erschlossen.
Die Zufahrten zu den jeweiligen Parzellen erfolgt über eine private Straße

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die Fl.Nr. 297, Gemeinde Hutthurm, gesichert
Hauptleitung D= 80 in privater Zufahrtsstraße

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung über Hydranten ist bereits vorhanden.

3.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird an der vorhanden Kanal angeschlossen (Trennsystem)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird an dem vorhandenen Kanal angeschlossen (Trennsystem)

3.6 Elektrische Energie

Erdkabel wird von der Fl.Nr.: 297 zu den jeweiligen Parzellen verlegt. bzw. ist schon vorhanden.

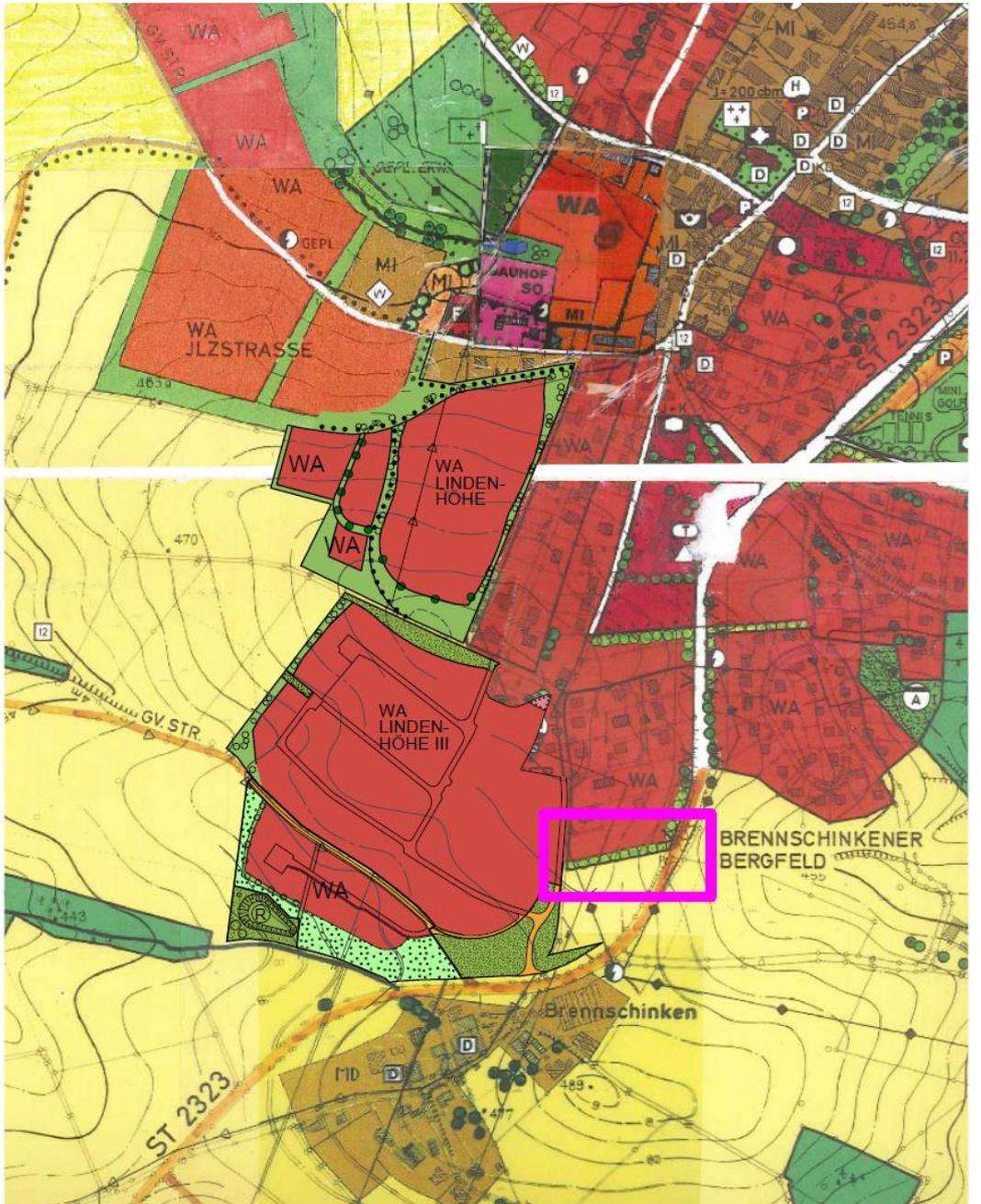
3.7 Dienstbarkeit

Spätestens bei Vorlage vom Bauantrag sind die Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom, Telefon) auf Privatgrundstücken über eine Dienstbarkeit zu sichern und vorzulegen.

4. Flächennutzungsplan

Die betroffene Fläche ist derzeit als WA im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



nicht Maßstabsgetreu

Keine Veränderung im Flächennutzungsplan

5. Grünordnung / Eingrünung

Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der notwendigen Befestigungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eingrünung des Ortsrandes gemäß Darstellung im Lageplan auf mindestens 50% der Länge mit einer Breite von 5m mittels 2-reihigen Strauchpflanzungen bzw. Hochstamm Laubbäumen II. und III. Ordnung oder Hochstamm Obstbäumen (s. Pflanzliste). Bei den Strauchpflanzungen müssen standortgerechte Wildgehölze einen Anteil von wiederum mindestens 50% aufweisen.

Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß §§ 47 +48 AGBGB zu beachten. Abstand zur Bundesstraße ST 2323 ist zu beachten.

Pflanzlisten (Vorschläge)

Bäume II. und III. Ordnung

Feldahorn – *Acer campestre*
Spitzahorn-Acer *platanoides*
Hainbuche – *Carpinus betulus*
Scharlach- Apfel – *Malus tschonoskii*
Gefüllte Vogelkirsche – *Prunus avium*
Salweide – *Salix caprea*
Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*
Winterlinde – *Tilia cordata*

Obstbäume

Apfel: z.B. Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Klarapel, Topaz
Birne: z.B. Alexander Lukas oder Gute Luise
Kirsche: Frühsorten z.B. Burlat oder Merton Glory
Pflaumen: z.B. Hauszwetschge oder Italienische Zwetschge

Wildsträucher

Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Haselnuss – *Corylus avellana*
Schlehe – *Prunus spinosa*
Kornelkirsche – *Cornus mas*
Holzapfel – *Malus sylvestris*
Schwarze Johannisbeere – *Ribes nigrum*
Hundsrose – *Rosa canina*
Weinrose – *Rosa rubiginosa*
Salweide – *Salix caprea*

Die Pflanzung nicht heimischer Gehölze wie beispielsweise Thuja (Lebensbaum) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist unzulässig; stattdessen sind standortgerechte, heimische Arten laut Pflanzliste zu verwenden.

Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Grundeigentümern (Bauwerber) spätestens in der dem Zeitpunkt des Eingriffs folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen

- keine tiergruppenschädigende Bauteile (sockellose Zäune)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Erschließungsfläche
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern

6. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Entsprechend § 13 BauGB, Absatz 1 kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Durch das Deckblatt werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht beeinflusst, dass hierfür ausnahmsweise von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Für Boden, Wasser bzw. Klima/Luft bleiben die Umweltauswirkungen gleich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die GRZ und damit die zulässige Versiegelung gleichbleibend ist. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Für Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind die Umweltauswirkungen gleichbleibend gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die gleiche Fläche beansprucht wird und die zulässige Versiegelung ebenfalls gleichbleibend ist. Der Entzug von Habitats Fläche durch die geplante Bebauung bleibt daher ebenfalls gleich.

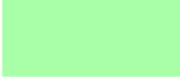
Für den Menschen stellt das Gebiet Wohnbauland dar. Mit der Bebauungsplanänderung verändert sich der Gebietscharakter nicht. Entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die geplante Bebauungsplanänderung führt bei keinem der Schutzgüter zu nachteiligem Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind demnach nicht erforderlich.

5.1 Ergänzende planliche Festsetzungen

Planzeichen

	Gasleitungen (grün)
	Stromleitungen (blau/rot)
	gepl. Grundstücksgrenzen
	Ein-/ Ausfahrt Garage (frei wählbar)
	Baugrenze
	vorhandese Grenze Geltungsbereich
	Private Zufahrtsstraße
	gepl. Gebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude)
	private Grünflächen
	Ortsrandeingünung

5.2 Ergänzende textliche Festsetzungen

1.2 Mass der baulichen Nutzung:

Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

1.3 Bauweise

Für das Wohngebiet besteht eine offene Bauweise.

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO. Außerdem werden durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlage:

Für a) und b)	Aktueller Bebauungsplan	Neuer Bebauungsplan
Dachform	Satteldach	Satteldach, Pultdach und versetztes Pultdach
Dachneigung	28-33°	18° - 30° für Satteldächer 7° - 12° für Pultdächer 10° - 20° für versetzte Pultdächer
Dachdeckung	Pfanne Braun oder Rot-Naturfarben	Pfanne Braun, Rot-Naturfarben und Anthrazit
Traufhöhe	a) talseits ab gewachsenem Boden gemessen max. 6,00m b) talseits ab gewachsenen Boden max. 4,50m	Max. 7,50m Wandhöhe vom Urgelände
Garagen und Nebengebäude	Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garage an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits beim Erstbauenden so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach en Erstbauenden zu richten. Ausnahmsweise ist zulässig a) Flachdach als Kriespressdach ohne Dachüberstand mit allseitig waagrechter Traufe b) Pultdach nicht über 5° Grad Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung mit dreiseitiger waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen) Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden	Garagen und Nebengebäude sind Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung frei wählbar.

1.62 und 2.34 Garagen und Nebengebäude

Zufahrten:

Zufahrten sind frei wählbar. Maximale Breite 7,50m und Tiefe mindestens 5,0m

6.0 Auflagen des staatlichen Bauamts Passau (ST 2323)

1. Anbaubeschränkungen: (§9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das **Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach §9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	7,5 m
während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens	7,50 m

2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über das bestehende gemeindliche Straßennetz zu erschließen.

3. Privatzufahrten: (§8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

4. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

5. Lärmschutz:

An den Baulastträger der Staatsstraße können keine Ansprüche bezüglich Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber außerhalb Straßengrund auf eigene Kosten durchzuführen.

6. Blendung um Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen:

Im Rahmen geplanter Vorhaben ist auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung durch Blendwirkung für den Verkehr der St 2323 kommt.

7.0 HINWEISE:

7.1 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die daraus resultierenden Immissionen (bspw. Geruch, Geräusche, Arbeit am Wochenende usw.) sind zu dulden.

7.2 Bodendenkmäler

7.2.1 Baudenkmalpflege

Es befinden sich keine Baudenkmal im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung

7.2.2 Bodendenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

7.3 Bayernwerk Netz GmbH

Kabel- und Gasleitungen

Die Bayernwerk Netz GmbH weist daraufhin, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse beträgt. Außerdem sind die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50m zur Terrassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Aufschüttungen.

Kabelplanungen

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden dürfen, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Ein Prüfungshinweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

7.4 ZAW Donau-Wald

Da es sich bei der Zufahrtsstraße „Bergfeld“ um eine Privatstraße handelt wird diese nicht mit einem Abfallsammelfahrzeug befahren.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Schulstraße. Die Abfallbehälter sind hier bereitzustellen.

**Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
bleiben unberührt.**

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr.11

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 27.11.2024

Flurstück: 306
Gemarkung: Hutthurm

Gemeinde: Hutthurm
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



5399766

Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: 3-3

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Deckblatt. 11 zum BBPL „Oberes Brennschinkener Straße“
Ausfertigung vom 02.05.2025

Verfahrensweise zur Deckblattänderung Nr. 11 „Oberes Brennschinkener Straße“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2023 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 26.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2024 bis 17.01.2025 beteiligt

3. Der Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2024 bis 17.01.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Deckblatts mit der Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt

5. Der Entwurf des Deckblatts mit der Begründung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den.....

(Markt Hutthrum)

(Siegel)

.....

(Max Rosenberger, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

....., den.....

(Markt Hutthrum)

(Siegel)

.....

(Max Rosenberger, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den.....

(Markt Hutthrum)

(Siegel)

.....

(Max Rosenberger, 1. Bürgermeister)