

Markt Hutthurm
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„MI - Ortsmitte“

Erläuterung und Begründung vom 12.02.2026

1. Planungsanlass und Verfahren:

Die Gebäude auf der Parzelle 2/6 im nördlichen Ortskern von Hutthurm stehen seit längerem leer und werden nicht genutzt. Auch die Freiflächen auf dieser Parzelle werden nicht genutzt. Im Rahmen der (Re-)Vitalisierung des Ortskerns mit zeitgemäßer und nachhaltiger (Bau-) Struktur von Hutthurm soll für diese Bauparzelle neues Baurecht geschaffen werden zur Stärkung und Belebung des Ortskerns ganz im Sinne einer Bauentwicklung ‚Innen vor Außen‘.

Das Auslegungsverfahren soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB möglich. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Daneben entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung.

Ebenso liegen die Ausschlusskriterien nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB nicht vor.

Aufgrund leicht geänderter Gebäudeplanungen bzw. - Anforderungen - des Investors wird der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt incl. Beteiligung TÖB.

2. Planungsgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnr. 2/6, Gmkg Hutthurm und hat eine Gesamtgröße von 0,36 ha.

3. Art der baulichen Nutzung:

Im Sinne einer zeitgemäßen und ortsverträglichen Belebung dieses Gebietes in der Ortsmitte von Hutthurm soll ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Die künftigen zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den entsprechenden Paragraphen.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Bau NVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sollen aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig sein.

Des Weiteren soll im östlichen Planungsbereich ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein, im westlichen Planungsbereich gemischte Nutzung, um eine ortsbezogene Nutzungsstruktur zu gewährleisten. Das Flächenverhältnis Wohnen (60%) zu Gewerbe (40%) ist angestrebt.

Die Betriebszeiten für die Außengastronomie werden aus immissionsschutztechnischen Gründen begrenzt (7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) in einem entspr. städtebaulichen Vertrag (Gemeinde-Investor).

4. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der umgebenden Bebauung abgeleitet und festgesetzt und begrenzt durch entsprechende Baufelder mit Baugrenzen, max. zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) max. zulässigen Wandhöhen und max. zulässige Anzahl der (Voll-) Geschosse.

Im westlichen Planungsbereich entspricht die künftig zulässige Baumasse annähernd dem vorhandenen Bestand. Im östlichen Planungsbereich wird die künftig zulässige Baumasse gegenüber dem vorhandenen Bestand erhöht. Die entstehende Gebäudestruktur bezieht sich dabei auf die Baustruktur, wie sie im Urkataster von 1826 abzulesen ist:

Wohn- und Geschäftshäuser an der Marktstraße, langgestreckte Wirtschafts- und Lagergebäude im rückwärtigen Bereich.

Die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet trägt zudem zu einer Siedlungs- und Bauentwicklung im Innenbereich Rechnung, ganz nach dem Motto ‚innen vor außen‘.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Tiefgarage und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufelder (Baugrenzen) definiert.

Garagen sollen nur als Tiefgaragen bzw. gedeckte Hanggaragen zulässig sein.

Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Balkone oder Loggien sollen im Sinne einer gewissen Planungsfreiheit im MI 1 angemessen über die Baufelder hinausragen können bzw. werden für untergeordnete Bauteile eigene Baufelder ausgewiesen.

Die Abstandsflächen sind nach aktueller BayBO einzuhalten (0,4 H).

Lediglich im Südwesten (MI 1) werden die zulässigen Abstandsflächentiefen geringfügig reduziert gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5, aufbauend und abgeleitet aus dem Bestand, um eine angemessene Bebauungsdichte an dieser Stelle zu ermöglichen

($a = 0,35 H$ für die Südfassade Gebäude MI 1, $a = 0,3 H$ für Balkone).

Ebenso sollen für die erforderliche Geländestützmauer im Norden keine Abstandsflächen anfallen.

Ganz im Sinne einer nachbarschaftsfreundlichen Grenzbebauung wird die Bauhöhe (ab Urgelände) auf 2,0 m begrenzt. Aufgesetzt auf diese Geländestützmauern sollen blickdichte Zäune oder Hecken als Abschluss der dort geplanten Stellplätze errichtet werden.

6. Stellplätze

Die erforderliche Stellplätze sind oberirdisch und in einer Tiefgarage zulässig.

Die offenen / oberirdischen Stellplätze sind im Sinne gut nutzbarer bzw. gestaltbarer Freiflächen außerhalb der Baufelder nur in gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Für die nördl. Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind Festsetzungen getroffen, die den gesetzlich geforderten Schallschutz für die anschl. Wohnbebauung im Norden gewährleisten soll.

Die erforderlichen notwendigen Stellplätze sind nach der Stellplatzverordnung des Marktes Hutthurm nachzuweisen.

7. Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen/Dachneigungen sind auf die Umgebung abgestimmt. Es werden dementsprechend Satteldächer mit $12^\circ - 19^\circ$ festgesetzt. Im Sinne ruhiger Dachflächen, wie sie gerade in der Ortsmitte vorhanden sind, sollen Dachgauben, Quergiebel/ Zwerchgiebel nicht zulässig sein.

Solarflächen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nur in ruhigen Rechteck-Formaten, nicht aufgeständert, also in bzw. auf der Dachfläche liegend. Begrünte Vordächer sind auch zulässig.

Dacheinschnitte sollen nicht zulässig sein.

Anzahl und Größe der Dachflächenfenster wird begrenzt.

8. Fassadengestaltung

Die Farbgebung der (Putz-) Fassaden soll in weißen oder gedeckten Farben erfolgen. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. In der Verbindung mit einer möglichst reduzierten Vielfalt der Materialien soll eine angemessene Fassadengestaltung in dieser Ortsmitte erreicht werden.

Durchaus im Sinne der traditionellen Bauweise in der Region sollen auch Holzfassaden zulässig sein, naturbelassen oder in gedeckten Farben.

9. Die Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist so anzulegen, dass sich möglichst wenig Aufschüttungen bzw.

Abtragungen ergeben mit optimierten Übergängen zu benachbarten Grundstücken.

Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude soll zudem eine mit der Erschließung der jeweiligen Erdgeschoss-Ebenen bzw. Garagenebenen zusammenhängenden Erschließung optimiert werden.

10. Geländegestaltung

Im Sinne einer ortsbezogenen, natürlichen und selbstverständlichen Geländegestaltung sind Abtragungen, Aufschüttungen zu minimieren ($h < 2,0 \text{ m}$) bzw. auf den Anschluss an die benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Geländestützmauern sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

11. Verkehrsflächen

Die Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen. Die geplante Bebauung bzw. das Baugrundstück Flurnr.2/6, Gmkg. Hutthurm wird von Westen her von der Marktstraße erschlossen.

Die Erschließungsstruktur ist so angelegt, dass zunächst die geplanten Gebäude (von Westen her) gut erreichbar sind, dass sie aber bei entsprechender Bauentwicklung östlich des Planungsgebietes eine Verkehrsanbindung auch von Osten her erfolgen kann.

Ganz im Westen soll eine Teilfläche der privaten Bauparzelle als öffentliche Verkehrsfläche, hier als Fußweg (-erweiterung) ausgewiesen werden, um in diesem Bereich eine barrierefreie Durchwegung an der Marktstraße im Ortskern sicherzustellen.

Die Ausdehnung der befestigten Flächen ist im Sinne einer ökologisch orientierten Flächennutzung auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

Zur Minimierung des Wasserabflusses werden möglichst offenporige Beläge empfohlen (in Verbindung mit begrünten Flachdächern auf entsprechenden Untergeschossen).

Die Belagsflächen werden im Sinne eines ökologischen und haushälterischen Umgangs mit Oberflächenwasser festgesetzt.

12. Grünordnung

Es wird auf dem Planungsgebiet keine öffentlichen Grünflächen geben. Für die privaten Grünflächen wird eine Grünordnungsstruktur festgesetzt, die dem Standort und der regionalen Flora und Fauna Rechnung trägt.

Es werden dementsprechend standortgemäße Laubbäume und Sträucher festgesetzt und im Gegenzug werden Nadelgehölze ausgeschlossen.

Die Artenliste für Bäume, Heister und Sträucher werden auf autochthones Pflanzenmaterial abgestellt.

Die Pflanzung soll zeitnah nach Gebäudefertigstellung erstellt und dementsprechend gepflegt werden. Ausgleichsflächen aufgrund der Entwicklung nach § 13 a BauGB werden nicht festgesetzt.

13. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan mit aussagekräftigen Bepflanzungsmaterial-Angaben sowie Angaben zur geplanten Geländegestaltung beizulegen.

Es soll damit nachvollziehbar und erkennbar sein, ob bzw. inwiefern die gesamte Bauanlage, also Hochbaugestaltung und Freiflächengestaltung o.g. Planungszielen und Festsetzungen entspricht.

14. Ver- und Entsorgung

Es werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Abwasser getroffen. Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Regenwasser ist ebenfalls über die öffentliche Kanalisation abzuleiten, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann. Es sind entsprechende Vorkehrungen zur Regenrückhaltung einer dosierten Wasserableitung vorzusehen.

Alle Versorgungsleitungen werden mit den entspr. Versorgungsträgern abgestimmt.

15. Bodenfunde / Bodendenkmäler

Unter Hinweise wird unter Pkt. 1 ‚Bodendenkmäler‘ auf den Umgang mit evtl. vorkommenden Bodenfunden hingewiesen.

Unter Pkt. 2 ‚Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr‘ wird auf die Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Richtlinien für die Löschwasserversorgung und die Bewegungsflächen der Feuerwehr hingewiesen.

Vornbach, 12.02.2026 gez. E. Wenzl, Stadtplaner