

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 12.08. 2025.
Hinweise und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Die im Bebauungsplan als MI 1 bezeichneten Flächen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1-5 BauNVO. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6-8 Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Vergnügungsstätten.

(2) Die im Bebauungsplan als MI 2 bezeichneten Flächen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier nur Wohnnutzungen nach § 6(2) Nr. 1 BauNVO.
(3) Im EG u. im OG des westlichen Baukörpers (MI 1) sind nur Nutzungen nach § 6(2) Nr. 2-5 BauNVO zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) GRZmax: 0,6 (bezogen auf das gesamte Baugrundstück MI 1 u. MI2)
(2) max. zulässige Geschosse und max. zulässige Wandhöhen
1. westliches Baufeld (MI 1): max. 3 Vollgeschosse (E+II), max. Wandhöhe bergseits 11,0 m, talseits 13,0 m
2. östliches Baufeld (MI 2): max. 3 Vollgeschosse (U+II), max. Wandhöhe bergseits 10,0 m, talseits 11,0 m
Gemessen wird von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand. Bei Giebelflächen gilt der seitliche Traufpunkt.

§ 5 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
(1) Es gilt eine abweichende Bauweise: Wie offene Bauweise, jedoch wird für die Untergeschosse (UG) eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass die (Unter-) Geschosse mit einem Grenzabstand von mindestens 3m errichtet werden müssen, aber länger als 50m sein dürfen.

(2) Bei Tiefgaragen (Untergeschoss) ist ein reduzierter Grenzabstand d.h. eine Tiefe der Abstandsfläche nach Süden hin von 2m zulässig.
Die Außenwände oberhalb des natürlichen Gelände sind soweit als möglich anzuböschten und zu begrünen.
(3) Untergeordnete Gebäudeteile - hier Erker bzw. Balkone - dürfen außerhalb der Baugrenze bis zu einer Bauteile von max. 1,25m gemäß Planeintrag (Lmax. 25,0m) errichtet werden.
(4) Die Gebäude sind so zu positionieren, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auf dem Grundstück eingehalten werden können. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Abstandsflächen im Südwesten (MI1). Hier wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,35 H (statt 0,4H) festgesetzt - Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 3,0m, bei vorgelagerten Balkonen auf 0,3H - Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 3,0m.

§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(1) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder bzw. in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze im Norden sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster)
(2) Bei den Zufahrten zu den Stellplätzen sind Asphaltbeläge oder Pflasterbeläge (Betonstein o.Granit) zulässig.
(3) Garagen sind nur als Tiefgaragen (im UG) innerhalb der entspr. Baugrenzen zulässig.
(4) Stellplatzschlüssel: Es gilt der Stellplatzschlüssel gemäß GaStellV bzw. der Stellplatzschlüssel des Marktes Huthum.
(5) Die oberirdischen Stellplätze im Norden sind so zu errichten und zu betreiben, dass sich keine unzulässige Lärmbelastung für die nördl. anschließende Wohnbebauung ergibt - insbesondere nach 22 Uhr. Zusätzlich zu diesen grenzständigen Geländestützmauern sind Blendschutzhecken an der Grundstücksgrenze zulässig.

§ 7 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)
(1) Dachform und Dachneigung
Hauptdächer: Zulässig sind Satteldächer (SD) mit 12° - 19°. Zulässiges Deckungsmaterial: Im MI 1 > Ziegelddeckung - naturrot hellgrau, nicht glänzend
Im MI 2 > Ziegelddeckung - naturrot oder Blechdeckung
Nebendächer / Vordächer: Zulässig sind Flachdächer (Foliendeckung) oder flachgeneigte Pultdächer (3° - 7°) mit Blechdeckung o. begrünt
(2) Solarflächen / Photovoltaik
Solarflächen sind auf den Hauptdächern - in bzw. auf der Dachfläche liegend d.h. nicht aufgeständert - zulässig. Die Solarflächen sind nur in Rechteckformaten ohne Vor- u. Rücksprünge zulässig. Die Errichtung e. Photovoltaikanlage auf dem Dach wird begrünt und empfohlen (siehe Art. 44a BayBO).
(3) Dachaufbauten
Dachgauben und Quergiebel bzw. Zwerchiegel sind nicht zulässig.
(4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
(5) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Randabstand zum Ortsgang mind. 3m, max. 4 Stück pro Dachseite

§ 8 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)
(1) Es sind einfarbige matte Anstriche in weiß oder gedeckten Farben (Erdtöne) zu verwenden.
(2) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.
(4) Holzfassaden, naturbelassen oder mit gedeckten Farbanstrichen sind zulässig.

§ 9 Höhenlage der Gebäude
Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.
Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.
Die Oberkante Fussboden UG wird auf 452,55 ü.N.N. +/- 0 cm festgesetzt.
Die Oberkante Fussboden EG wird auf 455,88 ü.N.N. +/- 0,5m festgesetzt.

§ 10 Geländegestaltung
(1) Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen bzw. in geplante Bauvorhaben zu integrieren. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren, max. 2,5 m gegenüber dem Ursprung.
(2) Erforderliche Geländestützmauern (bzw. Schallschutzwände) an der nördl. Grundstücksgrenze nördl. der Stellplatzflächen sind gemäß Planeintrag bis zu einer Höhe von max. 2,0m ab voHl.Gelände (ohne Abstandsflächen) zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)
(1) Zulässige Beläge für Verkehrsflächen
- Asphaltbelag - Pflasterbelag (Granit, Betonpflaster, Dränpflaster)
(2) Offenen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster)

§ 12 Grünordnung
(1) Private Freiflächen, soweit sie nicht bebaut bzw. versiegelt sind, sind einzugrünen.
(2) Private Grünflächen
Auf dem Baugrundstück sind gemäß Planeintrag heimische, standortgemäße Laubbäume nach Artenliste 1 zu pflanzen.
Nadelbäume, insbesondere Serbische Fichten, Buchfichten, Tannen und Thuja sind als Bepflanzungselemente auf den Privatgrundstücken nicht zugelassen, ebenso sind Schottergärten nicht zulässig.
(3) Gehölzplantagen
Auf den Grundstücksrändern sind Hecken als Blütensträucher aus autochthonem Pflanzenmaterial gem. Artenliste 2 zu pflanzen und durch entsprechenden Pflege- und Verjüngungsschnitte zu pflegen. Mindestbreite für der Strauchbepflanzung im Süden beträgt 1m.
(4) Schottergärten sind nicht zulässig.
(5) Der Mindestabstand von Gastronomiegiärten / Aussen Gastronomie zur Grundstücksgrenze beträgt 3m.

B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Art der baulichen Nutzung, hier MI - MI'

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6
U+III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier Untergeschoss und 3 Vollgeschosse
WH max max. zulässige Gesamtwandhöhe (bezogen auf das Urgelände) hier: 11,0m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Abstandsflächen
a abweichende Bauweise
Baugrenze UG - OG bei Wohn- u. Geschäftshaus
Baugrenze EG + OG bei Wohnhaus
Baufäche für untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Balkone) ausserhalb der Baugrenzen
4. Zulässige Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
E nur Einzelhaus zulässig

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, hier Fußweg
Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
privat Verkehrsfläche
Fläche für TG (im UG)
Fläche für private offene Stellplätze
Grundstückszufahrt bzw. Zufahrt TG / Hanggarage

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen
private Gartenterrassen / Aussen Gastronomie
Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Stellplatzbefestigung

7. Private Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
private Freiflächen
Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Stellplatzbefestigung

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen gem. Artenliste 1

9. sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Hauptfluchtlinie
bestehende Grundstücksgrenze
vorhandene Gebäude (Hausnr.)

Nutzungsschablone
Baugbietstyp Gebietsname
max. zulässige Grundflächenzahl Hauptp
max. zulässige (Voll-)Geschosse Bauweise
max. zulässige Wandhöhen zul. Dachform (Hauptdach) zul. Dachneigung

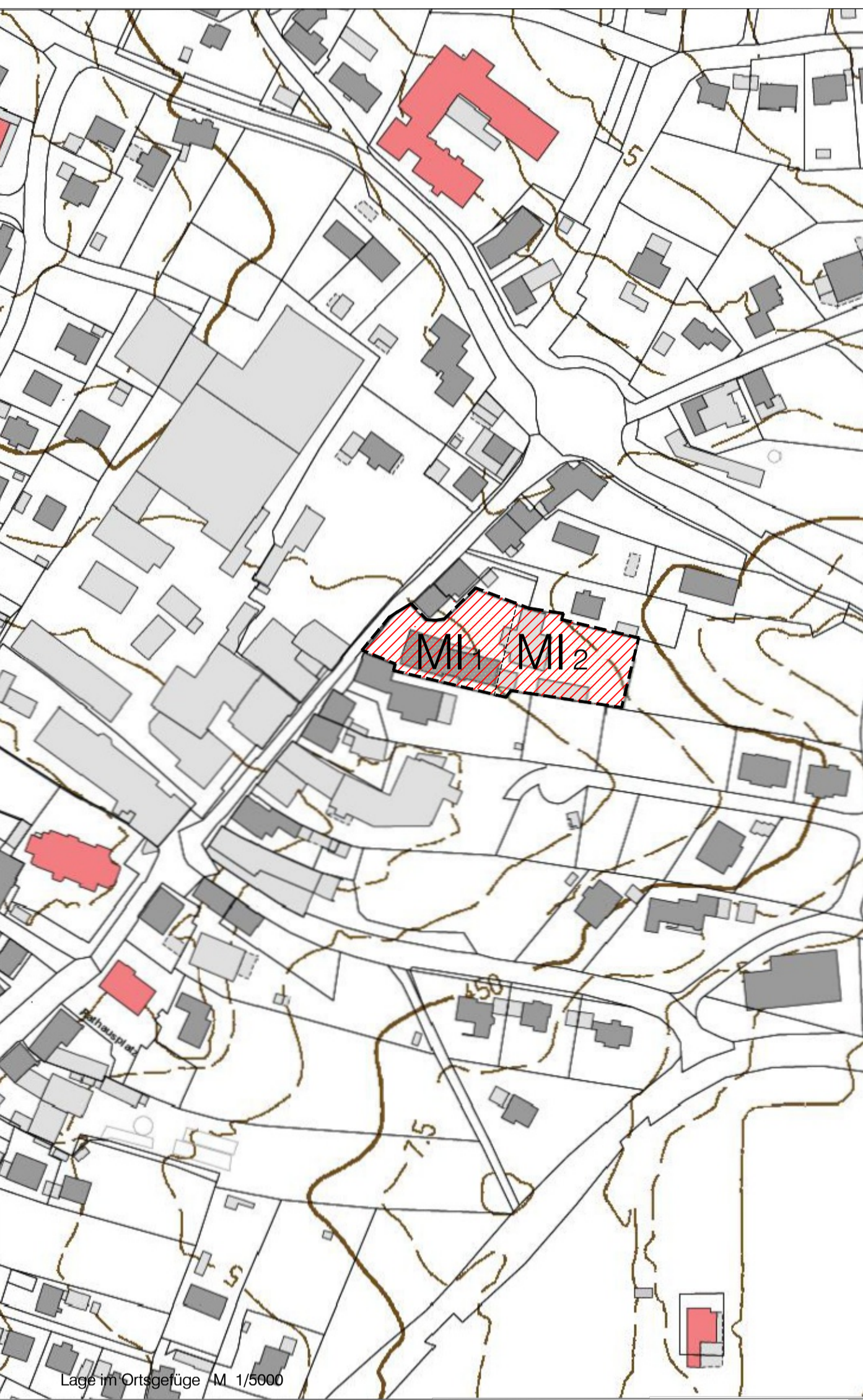
Artenliste 1
Baum: 1-3m Höhe, STU 20 - 25cm
Asteriskus hippocastanum - Gemeine
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus domestica
Quercus robur

Artenliste 2
Heide 20-100, STU 150 - 175 cm, autochthones Pflanzenmaterial
Acer campestre
Corylus monogyna
Prunus avium
Prunus communis
Sorbus aucuparia
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glaberrimus

Artenliste 3
Stäucher 4-Triebe, 60 - 100 cm
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Fragaria ananassa
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa gallica
Rosa canina
Rosa rugosa
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Artenliste 4
Berberis
Helleborus
Hosackia
Ligustrum
Heckenkirsche
Traubeneiche
Schlehe
Hornbeere
Feldrose
Hundrose
Asteris
Flechtweide
Häuler
Schneeball

Planzeichnung
Die festgesetzte Bebauung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der o.g. Planzeichnung nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"MI Ortsmitte"

GEMEINDE: Huthum
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08. 04. 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 08.04. 2022 den Entwurf in der Fassung vom 27.06. 2022 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.06. 2022 in der Zeit vom 22.07. 2022 bis 22.08. 2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06. 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07. 2022 bis 22.08. 2022 beteiligt.
- Am 21.3. 2024 fasste der Marktrat den Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 4.3.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.6. 2024 bis 12.07. 2024 erneut öffentlich ausgelegt.
- Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme vom 20.6. 2024 bis 12.7. 2024 gegeben. Die Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte am 20.6. 2024.
- Am 2026 fasste der Marktrat den Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2026 bis 2026 erneut öffentlich ausgelegt.
- Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme vom 2026 bis 2026 gegeben. Die Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte am 2026.
- Die Marktgemeinde Huthum hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01. 2026 als Satzung beschlossen.

Markthutthum

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am WENZL BDA
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markthutthum

1. Bürgermeister

Vorentwurf	27.06. 2022
Entwurf	04.03. 2024
Entlassung	12.02. 2026

Planformat: 765 / 564

MASSTAB 1/500