



**BEBAUUNGSPLAN
„LINDENHÖHE III“
DECKBLATT NR. 04**



GEMEINDE:

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

ENTWURF:	29.03.2022
GEÄNDERT:	06.09.2022
AUSFERTIGUNG:	06.09.2022

Verfahrensübersicht zu:
Ausfertigung – Änderung des Bebauungsplans „WA Lindenhöhe III“ mittels DB Nr. 04 vom 06.09.2022

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **29.03.2022** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **05.07.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.03.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.07.2022** bis **11.08.2022** beteiligt.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.03.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.07.2022** bis **11.08.2022** öffentlich ausgelegt.

4.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **06.09.2022** die 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **06.09.2022** als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 24.10.2022

Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger

2. Bürgermeister

5.

Ausgefertigt

Hutthurm, den 24.10.2022

Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger

2. Bürgermeister

6.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 24.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den 24.10.2022

Markt Hutthurm

Siegel

Max Rosenberger

2. Bürgermeister

MARKT HUTTHURM



Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“

Änderung durch Deckblatt Nr. 04 vom 06.09.2022

(ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2017)

1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Lindenhöhe III“ liegt im südwestlichen Bereich des Ortskernes Hutthurm. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 700 m.

2. Betroffenes Grundstück

Das Flurgrundstück mit der Flurnummer 1205/3 Gemarkung Hutthurm – Ilztalstraße 14 ist ausschließlich bei diesem Deckblatt betroffen.

3. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

0.5.3 Anzahl der Stellplätze/Garagen:

Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen

Änderungen zeichnerischer Darstellungen (siehe Lageplan, Anlage 1)

4. künftige Festsetzungen:

Für die Parzelle 60 (Grundstück Flurnummer 1205/3 Gemarkung Hutthurm) werden nachfolgende Festsetzungen ergänzt:

- Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet werden.
- Erweiterung der Baugrenzen im Osten des Grundstückes um circa 3,50 m
- Die Lage zur Pflanzung eines Bergahorns aufgrund Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes wird verschoben
- Die private Grünfläche an der Süd-West-Ecke wird für zwei zusätzliche Stellplätze verplant.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Lindenhöhe III“ bleiben unverändert bestehen.

5. Begründung

Das Baugebiet Lindenhöhe III liegt etwa 700 m südwestlich des Ortskernes Hutthurm. Die Erschließungsarbeiten wurden Mitte 2018 fertiggestellt. Der Hohe Bedarf an Wohnraum spiegelte sich in der regen Bebauung wieder. Nach aktuellen Stand sind bereits 90 % des Gebietes bebaut bzw. liegen konkrete Bauantragsunterlagen vor.

Auf der Flurnummer 1205 Gemarkung Hutthurm wurde der **Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage** am 12.07.2018 freigestellt. Bei dieser Wohnanlage wurden

- 31 Stellplätze in Tiefgarage
- 8 Stellplätze auf Außenanlage
- 3 Stellplätze auf Außenanlage als Gaststellplatz

somit **42 Stellplätze** errichtet.

Die Errichtung der 42 Stellplätze übertrifft mit 1,9 Stellplätze/pro Wohneinheit die Festsetzung der eigentlich gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung.

Aufgrund Steigerung der Baupreise und der derzeitigen Inflation, soll eine vorsorgliche Festsetzung anhand den Stellplätzen auf der Parzelle 60 Flurnummer 1205/3 Gemarkung Hutthurm vorgenommen werden.

Auslöser hierzu ist eine Unterschriftenliste/Beschwerdeschreiben vom August letzten Jahres der Anwohner, an den Markt Hutthurm. Es parken zu viele Autos auf den öffentlichen Straßenflächen neben der bestehenden Wohnanlage.

Bei der nun neu geplanten Wohnanlage soll diese Situation verbessert werden, indem die Anzahl der Stellplätze erhöht wird.

Auf der Parzelle 60 sind nun künftig zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen.

Aufgrund dessen dass die Flurnummer 1205 Gemarkung Hutthurm eine Grundstücksgröße von 4.070 m² aufweist und die Flurnummer 1205/3 Gemarkung Hutthurm eine amtliche Fläche von 3.678 m² besitzt, müssen die Baugrenzen vergrößert und die festgesetzten Bäume/Grünflächen verschoben werden.

Im neuen Wohnkomplex werden nun laut Aussage des Planungsbüros und des Grundstückseigentümers 23 Wohneinheiten geschaffen. Der Antragsteller wird künftig auf seinem eigenen Grundstück 46 Stellplätze aufbringen können. Bei der geplanten Wohnanlage werden

- 31 Stellplätze in Tiefgarage
- 13 Stellplätze als Außenstellplätze
- 2 Stellplätze in einem Carport

somit 46 Stellplätze geschaffen.

Diesbezüglich muss die Tiefgarage vergrößert und die Baugrenzen im Osten erweitert werden. Ein festgesetzter Baum (Acer Pseudoplatanus = Bergahorn) muss verschoben werden, um einen zusätzlichen Stellplatz als Außenstellplatz schaffen zu können.

Auch private Grünflächen an der Süd-West-Ecke werden für zwei zusätzliche Stellplätze abgeändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde aufgrund der höheren Flächenversiegelung neu berechnet und zeigt keine Überschreitung an. Die genauen Werte/Berechnung wird abschließend im Bauantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren) vorgelegt.

Das Änderungsgebiet umfasst ausschließlich die Parzelle 60 Flurnummer 1205/3 Gemarkung Hutthurm des Wohngebietes „Lindenhöhe III“.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe III“ mittels Deckblatt Nr. 04 wurde durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 29.03.2022 beschlossen.

Für diese o.g. Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Hutthurm, 24.10.2022

Max Rosenberger
2. Bürgermeister