

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. **GE** : **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.**
Im gesamten GE sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur weniger störende Gewerbebetriebe zulässig, welche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) von 55 dB(A)/m² nachts und 60 dB(A)/m² tags nicht überschreiten.
Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist vom Bauwerber im Genehmigungsverfahren (insb. zum Schutz der Gebäude auf den Flurnummern 748 und 205) nachzuweisen. Auf diesen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt, und/oder kein Nachtbetrieb geplant ist.
Nicht zulässig sind:
a) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), Satz 1, BauNVO
b) Einzelhandelsbetriebe
- 1.2. **GRZ 0,8** : Höchstzulässige Grundflächenzahl, allgemein = 0,8.
Höchstzulässige Grundflächenzahl, bei Parzelle 14 = 0,6.
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).
- 1.3. **GFZ 1,6** : Höchstzulässige Geschossflächenzahl, allgemein = 1,6.
Höchstzulässige Geschossflächenzahl, bei Parzelle 14 = 1,0.
- 1.4. **Bauweise:** Folgende Bauweisen sind entsprechend der planlichen Festsetzung bei den einzelnen Grundstücken zulässig:
a) **Abw.** **Abweichende Bauweise** (gemäß BauNVO § 22 (4))
D. h.: Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist einzuhalten. Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.
b) **O** **Ausschließlich für Parzelle 14 gilt:**
Offene Bauweise (gemäß BauNVO § 22 (2))
- 1.5. **Zusätzliche Festsetzungen für Parzelle 14** Bei der Parzelle 14 besteht die Möglichkeit, dass Mittel- bzw. langfristig diese Parzelle für Straßenbaumaßnahmen als Autobahnzubringer benötigt wird.
Es wird deswegen für diese Parzelle festgesetzt, dass nur leichte Bauten (z.B. Container-Fertigteilbauten) zulässig sind, welche bei Bedarf wieder abgetragen werden können. Evtl. Notarurkunden sind auf diese Festsetzung abzustimmen.
- 1.6. **Grundstücksteilungen:** Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

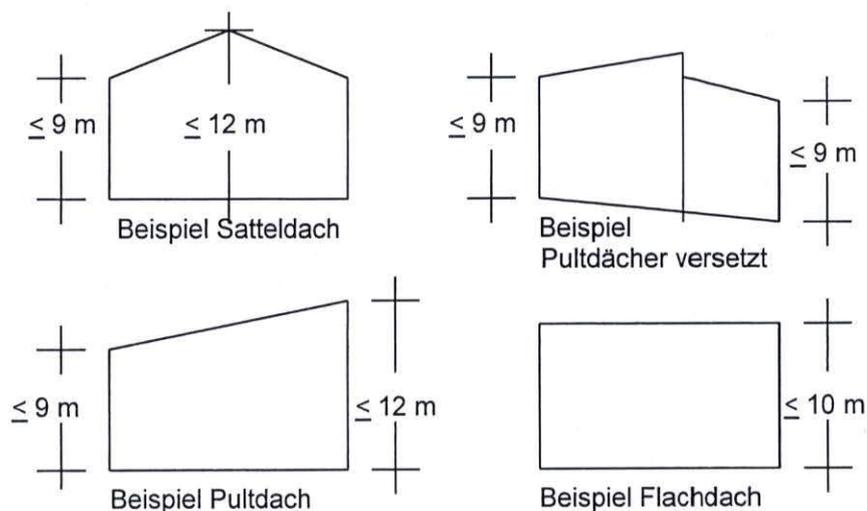
2. Gebäude

Dachform:

Zulässig sind:

- Satteldächer mit 5 – 22° Dachneigung.
- Pultdächer, auch versetzt mit 5 – 15° Dachneigung.
- Zelt- u. Walmdächer mit 5 – 22° Dachneigung.
- Bogendächer, Flachdächer.

- Dachdeckung:
- Ziegel, dunkel, anthrazit.
 - Gründach, Kiesdach.
 - Blecheindeckung, grau, anthrazit
(Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).
- Dachgauben: Unzulässig
- Wandhöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufen beträgt für geneigte Dächer 9,00 m.
(Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.)
Die Firsthöhen dürfen max. 12,00 m ab neuem Gelände betragen.
Bei Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 10,00 m.
Auf Parzelle Nr. 6 wird die zulässige Wandhöhe bei Flachdächern abweichend auf max. 12,00 m festgelegt.



3. Einfriedungen

- Allgemein: Zulässig sind Maschendrahtzäune, oder Stahlstabzäune mit senkrechter Stabeinteilung.
Jeweils bis max. 1,50 m Höhe.
- Sockel / Pfeiler: Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.
Pfeiler sind nur wenn statisch notwendig, beim Einfahrtstor zulässig.
- Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. Geländeverhältnisse / Topographie

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 4,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

In den Ansichten und Schnitten der Eingabepäne ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

Es handelt sich teilweise um aufgefülltes Gelände. Vor Planung und Bebauung der einzelnen Parzellen ist in jedem Falle ein Baugrundgutachter bzw. ein Statiker einzuschalten um geeignete Gründungsmöglichkeiten festzulegen und zu berechnen.

8.3. Ortsrandeingrünung

Am den Rändern des Geltungsbereiches ist zwingend, wie planlich dargestellt, eine private bzw. tlw. öffentliche Ortsrandeingrünungsbepflanzung herzustellen.

Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Pflanzdichte: Bäume : 1 Baum je 300 m² Ortsrandeingrünungsfläche.
 Sträucher : 1 Pflanze je 1 m² in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualifikation: Hochstämme und Stammbüsche: 3 x v., STU 12/16 cm.
 Sträucher: 2 x v., 40 – 100 cm, je nach Art.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

8.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.
Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

8.5. Straßenbegleitende Grünflächen

Entlang der neuen Planstraßen sind, entsprechend dem planlich festgesetzten Standort, straßenbegleitende, heimische und ortstypische Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzqualifikation : Hochstämme: 3 x v., STU 12/16 cm.

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

9. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

9.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

9.2. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern.
Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

9.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

9.4. Erschließungsleitungen / Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

In den planlich gekennzeichneten Bereichen ist zu Gunsten der Marktgemeinde Hutthurm ein Geh- Fahr und Leitungsrecht einzutragen.

9.5. Wasserentsorgung

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen. Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

10. Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstauabmaßnahmen, etc.).

11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche beträgt 14.400 m².

Folgende Flächen werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen.

Flur Nr. 444, Gemarkung Hutthurm: Größe = 5.200 m²

Die Grundstücksflächen sind nach der Abholzung als Mischwald aufzupflanzen.

Dabei muss der wertvolle Laubholzanteil mindestens 40 % betragen.

Vor der Aufforstung ist die genaue Pflanzliste mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Förster Herr Bauer und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, Frau Kotz, festzulegen.

Flur Nr. 1332 und 1332/1, Gemarkung Prag: Größe = 8.250 m²

Das Grundstück ist um den Faktor 1,115 aufzuwerten.

Dazu ist am südlichen Grundstücksrand, anschließend an den bestehenden Wald, eine 6–10 m breite Waldsaumbepflanzung zu erstellen.

Dabei dürfen nur ortstypische und heimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

Auf dem Rest der Grundstücksfläche sind feuchte Mulden anzulegen. Dabei darf die Wiesenfläche in den ersten drei Jahren 3 mal pro Jahr, ab dem vierten Jahr nur mehr einmal pro Jahr gemäht werden.

Vor der Erstellung der Waldsaumbepflanzung und der feuchten Muldenflächen ist die genaue Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, Frau Kotz, festzulegen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

12. HINWEISE

12.1. Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

12.2. Sonnenenergienutzung

Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen empfohlen.

12.3. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

12.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der E.ON Bayern AG, mit der Erdgas Südbayern bzw. mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 3,00 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten.

Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG, der Erdgas Südbayern und der Gemeinde Hutthurm geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

12.5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

12.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Soweit Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen liegen, so sind für diese Leitungsstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

13. ENTFALL DER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

- a) Gemäß Art. 58 (1), Satz 2, BayBO wird von der Marktgemeinde Hutthurm festgelegt, dass im Sinne des Art. 81 Abs. 2, BayBO, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller handwerklichen und gewerblichen Betriebe ausgeschlossen wird.
- b) Für die Parzelle 14 gilt diese v.g. Festsetzung nach Punkt a) nicht.

Bebauungsplan „GE Kringell II – Deckblatt Nr. 2“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan „GE Kringell II – Deckblatt Nr. 2“

Der Gemeinderat des Marktes Hutthurm hat mit Beschluss vom 18.06.2008 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Kringell II – Deckblatt Nr. 2“ gefasst.

Es wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgelegt und im Marktgemeinderat diskutiert und abgewogen:

- Die Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamtes Passau** befasste sich mit der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und der Niederschlagswasserbeseitigung. Bezüglich der Oberflächenwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Auch wurden Hinweise zur Bodenversiegelung vorgebracht.
- Die Stellungnahme des **Staatl. Bauamtes Passau** umfasste die Anbaubeschränkungen zur B12 für die südliche und nördliche Erweiterung, die im Beb.-Plan Berücksichtigung fanden. Außerdem wurden weitere Hinweise vorgebracht, die eingehalten wurden.
- Die **Gemeinde Büchlberg** meldete Einwende gegen die festgesetzte Höhe im Bebauungsplan. Der Marktgemeinderat verwies hierbei auf die abgegebenen Stellungnahmen des Landratsamtes.
- Der **Technische Umweltschutz** hatte keine Bedenken vorzubringen. Es wurde vorgeschlagen, dass der Nachweis für die in den Festsetzungen genannten Immissionswerte an bestimmten Orten zu führen ist. Dies wurde auch im Bebauungsplan aufgenommen.
- Der **Kreisbrandrat** befasste sich mit der erforderlichen Löschwasserversorgung /-menge und der Anzahl der Hydranten. Die Vorgaben hierzu konnten eingehalten werden.
- Die Stellungnahmen des **E.ON Bayern** und der **ZAW Donau-Wald** enthielten allgemeine Hinweise, die vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen wurden.