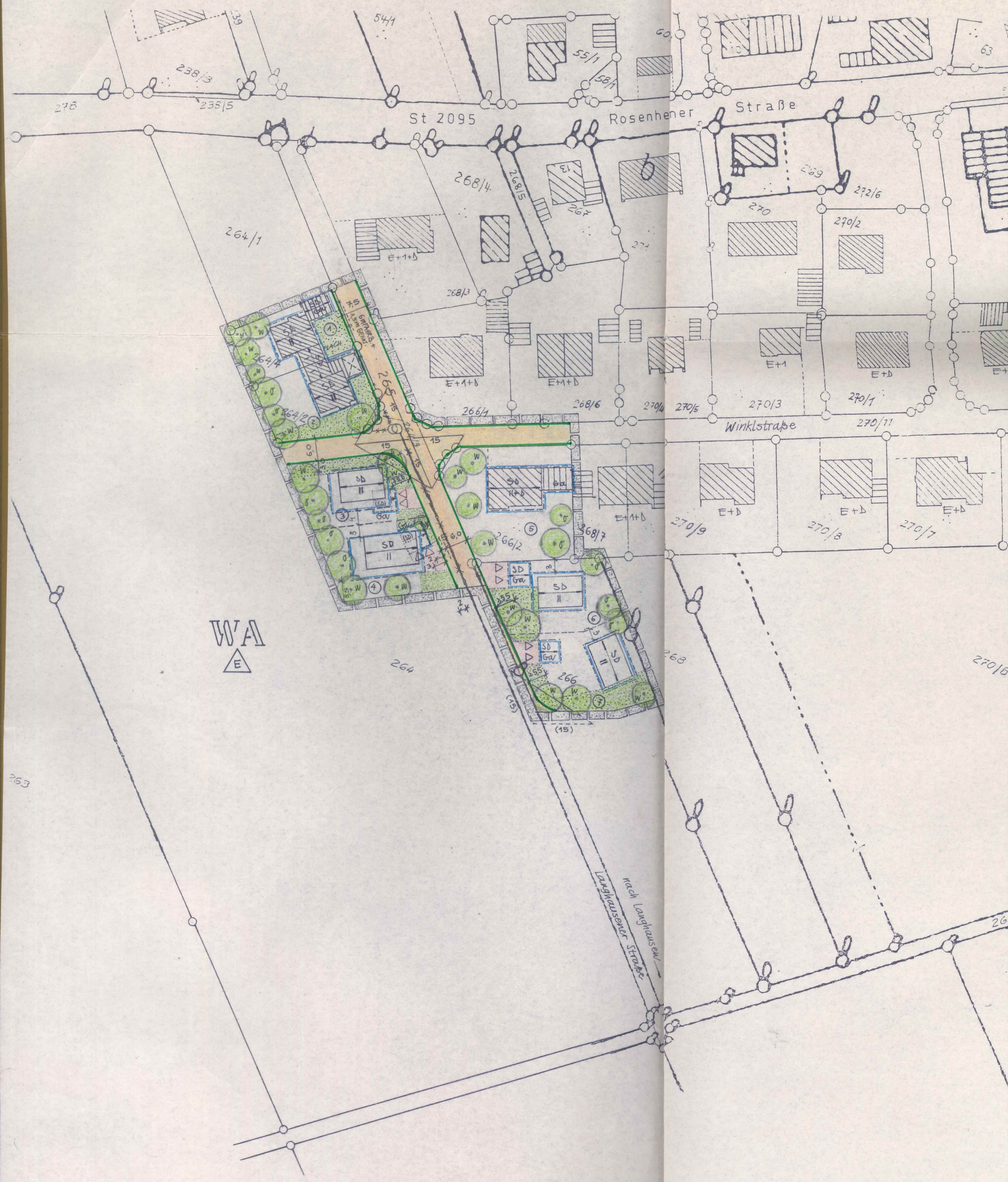
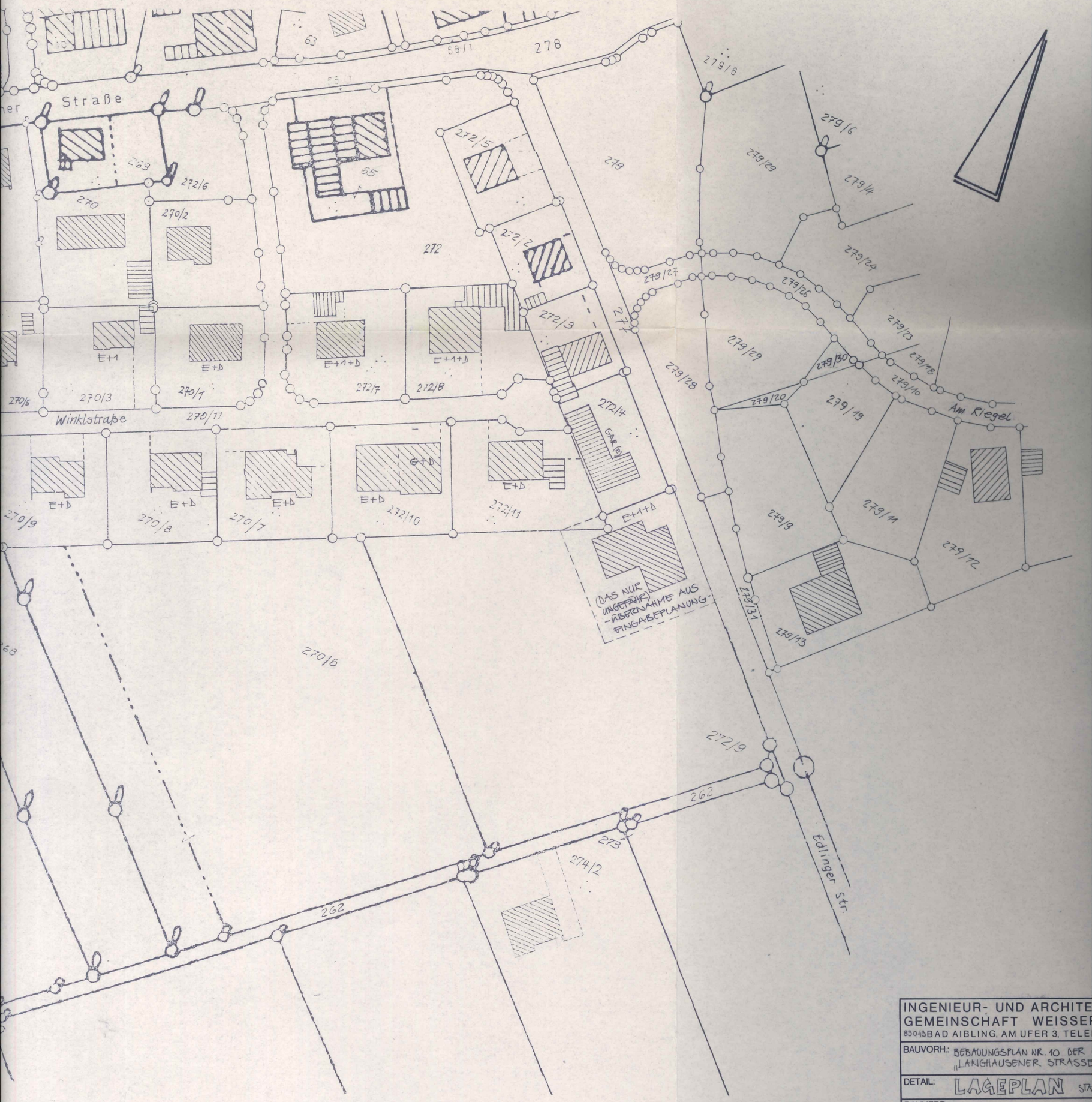
BEBAUUNGSPLAN NR.10 „LANGHAUSENER STRAS

für die Fl.- Nr. 264/2, 264/3, 264/4 und 266/2 und für die Teilfl.- Nr. 264,265,266 u. 270/11



GHAUSENER STRASSE" - GEMEINDE PRUTTING

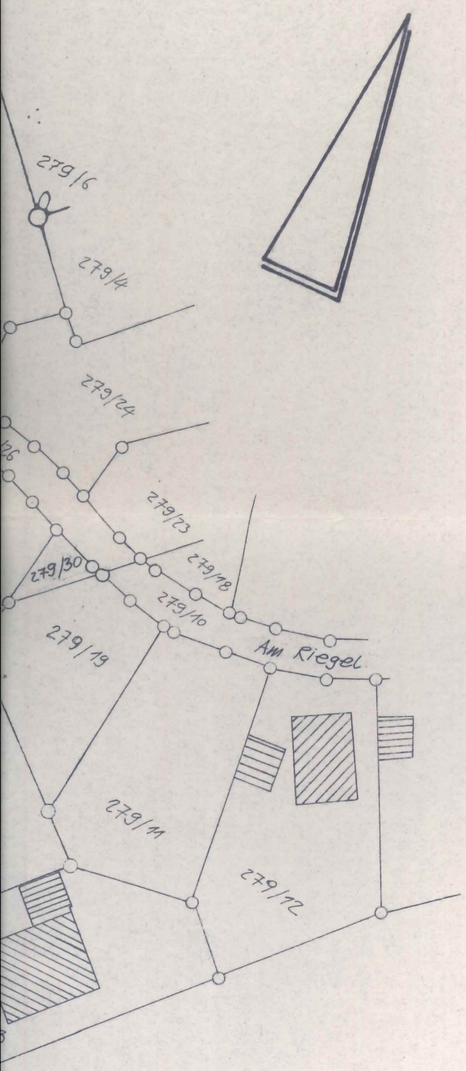
Teilfl.- Nr. 264,265,266 u. 270/11



INGENIEUR- UND ARCHITE
GEMEINSCHAFT WEISSER
83043 BAD AIBLING, AM UFER 3, TELE

BAUVORH.:	BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER „LANGHAUSENER STRASSE		
DETAIL:	LAGEPLAN		STA
BAUHERR:	GEMEINDE PRUTTING		
1. FASSUNG	ENTWURF	20.3.95	M.
	GEZEICHNET	-"-	BEILAG
	GEPRÜFT	-"-	PLAN-

geändert 3.8.95
geändert 8.11.95



Edlinger Str.

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO GEMEINSCHAFT WEISSER-BLAESIG 83043 BAD AIBLING, AM UFER 3, TELEFON 08061/8383				
BAUVORH.:	BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GDE PRUTTING „LANGHAUSENER STRASSE"			
DETAIL:	LAGEPLAN	STAND 13.2.1996		
BAUHERR:	GEMEINDE PRUTTING			
1. FASSUNG ENTWURF	20.3.95	Reiss	M.	1:1000
GEZEICHNET	-"-	Reiss	BEILAGE	-
GEPRÜFT	-"-	Wilhelm	PLAN-NR.	156-47-1-3501
	geändert 3.8.95 geändert 7.11.95	Reiss Reiss	geändert 13.2.96 geändert 21.3.96	Reiss Reiss

156-47-2-10022

Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim, erläßt aufgrund der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz, Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung - diesen vom Ing. Büro Weisser-Blaesig, Bad Aibling gefertigten Bebauungsplan Nr. 10 für das Baugebiet "Langhausener Straße" mit Flurstücksnummern 264/2, 264/3, 264/4 und 266/2 und Teil-Flurstücksnummern 264, 265, 266 und 270/11 als

S A T Z U N G

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

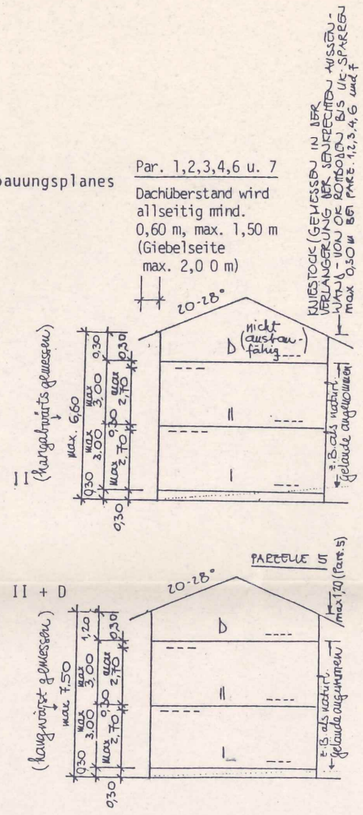
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. WA Allg. Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2. Zulässig sind nach §§ 17, 18 BauNVO:

Bei Parzellen 1,2,3,4,6 und 7: Max. 2 Vollgeschosse* (Dachgeschoß nicht ausbaufähig) = II

Bei Parzelle 5: Max. 3 Vollgeschoße* incl. Dachgeschoß (bis 1,20 m Kniestock) = II + D



1.3. GRZ (gem. § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO): Grundflächenzahl max. 0,22 (incl. Garagen-, Zufahrts- und sonst. Flächen max. 0,33, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.4. G

2. Überbaubar

2.1.

2.2.

2.3.

2.4.

2.5.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1. Die max. Wandhöhe, gemessen von OK-Gelände bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bei den Parzellen 1,2,3,4,6 und 7 höchstens 6,60 m (gemessen jeweils hangabwärts) und bei Parzelle 5 max. 7,50 m betragen. (OK-Gelände nach Ziff. A. 2.5.)

4.2. Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m (Höhendifferenz) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung reduziert wird.

4.3. Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Auf Titel A) Nr. 1.4. wird verwiesen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1. Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.

5.2. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten, wie z.B. Wintergärten, sind auch Glasdächer zulässig.

5.3. Zusammenzubauende Gebäude sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material etc. aufeinander abzustimmen.

5.4. Außer
sonde
Holzv
betre
wendu
st
anstri

5.5. Socke
zufüh

5.6. Balko
brüst

5.7. Ortst
entsp
Kunst

6. Garagen

6.1. Garag
oder
Pro e
plätz
5,5 m
liche
Stell
plätz
oder
Stell

1.4. GFZ (gem. § 20 Abs. 2 ff BauNVO):

Geschoßflächenzahl max. bei Errichtung von:

1 Vollgeschoß	0,25
2 Vollgeschoßen	0,50
3 Vollgeschoßen	0,50

* Vollgeschoß gem. Art. 2, Abs. 4 Satz 1 BayBO
Die Ausbildung von Kellergeschoßen als Vollgeschoß gem. Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist nicht zulässig. Gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen der betreffenden Gebäude, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen sind.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

2.1. E — Nur Einzelhäuser sind zulässig

2.2. Baugrenze gem. PlanzV. Ziff 3.5

Stellung baulicher Anlagen:

2.3. Firstrichtung zwingend

2.4. SD — Satteldach, zulässige Dachneigung 20 - 28°

2.5. Die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoß darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

3. Grundstücksgröße

3.1. Mindestgrößen: Parzelle 3: 550 m², übrige Parzellen: 600 m².

4. Flächen für Garagen

4.1. SD Ga — Garagen mit Satteldach 20 - 28°. Traufhöhe nicht über 2,75 m

4.2. mind. 5,50 m — Garagenvorplatztiefe

Garageneinfahrt nicht breiter als 6,0 m

5. Verkehrsflächen

5.1. Straßenbegrenzungslinie

5.2. Öffentliche Verkehrsfläche

5.3. 15 15 — Sichtdreiecke

5.4. Vorgartenlinie (auf Ziff. 7.1. wird verwiesen)

6. Flächen für Grünordnung

6.1. Pflanzgebot

zu pflanzende Einzelbäume nachfolgender Arten und Mindestpflanzgrößen

O — Alle Arten von standortgerechten Obstbäumen (Hoch- oder Halbstamm). Besonders geeignet sind robuste, lokale Sorten

oder

Wildformen

W — Zulässig sind folgende Arten nach Wahl des Grundeigentümers:

Acer platanoides — Spitzahorn

5.4. Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Holzverkleidungen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche der betreffenden Gebäudeaußenwand bedecken. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen, sowie dunkelbraune und schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

5.5. Sockel sind putzbündig und fassadenfarbengleich wie das Gesamtgebäude auszuführen. Ihre Höhe darf max. 0,30 m betragen.

5.6. Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in schlichter Holzkonstruktion zu erstellen.

5.7. Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen, wie Glasbausteine, Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1. Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Pro eine abgeschlossene Wohneinheit sind auf jedem Grundstück 1,5 Stellplätze/Garagen nachzuweisen. Die Stellplätze sind in einer Größe von 5,5 m x 2,5 m anzulegen und auf Dauer zu erhalten und dürfen zur öffentlichen Straße hin nicht eingefriedet werden. Soweit sich auf Grund der Stellplatzberechnung Bruchteilszahlen ergeben, wird die Zahl der Stellplätze nach oben auf volle Zahlen aufgerundet. Zufahrten für Garagen oder abschließbare Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet. Die Zufahrtsbreite pro Grund-

stück darf höchstens 6,0 m betragen. Ausnahmen bei Sammelstellplätzen sind zugelassen. Vor den Garagen ist ein Straßenabstand von mindestens 5,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. (Für Flächenbefestigung siehe Ziff. 8.1.)

6.2. Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbar- Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen. Insoweit wird gem. Art. 98 Abs. 1 Nr. 6 BayBO eine gegenüber Art. 6 BayBO verringerte Abstandsfläche bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung vorgeschrieben.

6.3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl dem Baugebiet entsprechende Garten- oder Gerätehäuser mit einer Grundfläche von max. 6,0 m². Ebenso ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter. Sie sind unauffällig ir Standort, Art und Farbgebung auszuführen.

7. Einfriedungen

7.1. Künstliche Einfriedungen (Zäune, Gitter, Mauern, Palisaden usw.) sind erst ab der Vorgartenlinie zulässig, wie sie im Plan eingetragen ist (Zaunfreie Zone - Vorgartenlinie mit Zaunverbot - im Bereich zwischen den Gebäuden und der Straße vorgesehen). Als Einfriedung sind ansonsten einfache, senkrechte Holzstaketen- oder Lattenzäune mit Säulen aus Holz oder Metall jedoch nur ohne Bodensockel zulässig; abwechslungsreiche Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Sträuchern können außerhalb der Flächen im Sinne von Satz 1 dahinter mit einem Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe vorgesehen werden. Streng geschnittene einförmige Hecken sind unzulässig. Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind die Zaunhöhe und -gestaltung aufeinander abzustimmen.

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster (Syn. P. communis P. domestica)	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Ferner: Folgende Wildsträucher, auch an allen anderen Grundstücksflächen (Einschränkungen wegen der Sichtdreiecke und an öffentlichen Verkehrsflächen beachten!)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättr. Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche

Lonicera xylosteum	Rote Heck
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjoha
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenhecke
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenwei
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinwei
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holler, Schw
Sambucus racemosa	Traubenholu
Viburnum lantana	Wolliger Sch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher

sowie Gartensträucher in standortgerechten A

6.2 nicht einzufriedende private Flächen. Neben öffentliche kehrsflächen sind diese Flächen wie Sichtdreiecke (siehe Ziff. B. 8.2.) zu behandeln.

B) Bauliche Gestaltung - Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) g § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nic lässig. Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wer zugelassen.

8. Straße, Vorplätze, Zuwege

8.1. Die Straße ist nach allgemeinen straßenbautechnischen Grundsätzen herzustellen. Hinsichtlich ihrer Gestaltung ist dabei auf den dörflichen Charakter der Siedlung besondere Rücksicht zu nehmen. Dasselbe gilt für die Vorplätze vor Garagen, Kfz-Stellplätzen und die Zuwege zu den Häusern. Hier sind reine Asphaltflächen unzulässig. Der Oberflächenwasserablauf mit natürlicher Versickerung muß gewährleistet bleiben. (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.)

8.2. Die Bereiche der Sichtdreiecke, sowie die Vorgartenfläche bis 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante fertiger Straßendecke freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von über 2,50 m über Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets freizuhalten.

9. Grünordnung

siehe dazu Ziff. A) 6.
Zusätzlich dazu gilt:

9.1. Nicht zugelassen sind Thujen, Zypressen, Zedern, sowie alle pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölze, sowie auffallend buntlaubige Gehölze.

9.2. Die Fassaden können mit Kletterpflanzen begrünt werden. Rankgerüste z.B. Pergola und Spaliere müssen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

10. ~~Baugrenzen~~ - ~~entfällt~~ - redaktionell geändert am 19.03.1996

11. Übergangsregelung

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen Nr. 1 + 2 + 5) kommen die Bestimmungen des Bebauungsplanes zur An durch Umbauten oder Renovierungen, Neu -/Umpflanzungen usw., genommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthä

12. Entwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Ver oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden, sondern ist zu versickern. Insbesondere müssen befestigte Flächen (z.B. plätze, Stellplätze usw.) so errichtet werden, daß Oberfläch und störungsfrei der eigenen Versickerungsanlage zugeführt w leitung von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung ode wasserkanal, sowie von Schmutzwasser in den Regenwasserkanal lässig. Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen. Auf die Genehmigungspflicht von Sickeranlagen wird hingewiesen.

13. Sonstiges

Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvor die Gemeinde Prutting vom 26.06.1990". Sie hat im Bereich de planes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan drücklich anderes ausgesagt ist.

Rote Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Alpenjohannisbeere
Feldrose
Hundsrose
Lederrose
Hechtrose
Alpenheckenrose
Weinrose
Apfelrose
Öhrchenweide
Salweide
Grauweide
Reifweide
Purpurweide
Kriechweide
Rosmarinweide
Mandelweide
Korbweide
Holler, Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
r in standortgerechten Arten und Sorten

vate Flächen. Neben öffentlichen Ver-
Flächen wie Sichtdreiecke
behandeln.

Text

meines Wohngebiet (WA) gem.
gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zu-
und Speisewirtschaften und deren
eherbergungsgewerbes werden nicht

nen Gebäude und Anlagen (Parzellen
Bebauungsplanes zur Anwendung, sobald
-/Umpflanzungen usw., Änderungen vor-
plan Bestimmungen enthält.

cht auf öffentliche Verkehrsflächen
et werden, sondern ist ordnungsgemäß
festigte Flächen (z.B. Garagenvor-
t werden, daß Oberflächenwasser sicher
rungsanlage zugeführt wird. Die Ein-
Straßenentwässerung oder den Schmutz-
n den Regenwasserkanal ist nicht zu-
chen Satzungen. Auf die wasserrechtliche
wird hingewiesen.

t die "Örtliche Bauvorschrift für
Sie hat im Bereich des Bebauungs-
diesem Bebauungsplan nicht aus-

1.2. Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen. Der Ausbau von Kellergeschoßen (auch teilweise) zu Dauerwohnräumen ist nicht zulässig. Für Hanggeschoße können Ausnahmen zugelassen werden.

1.3. Erker bzw. Wintergärten werden nur an einer Ecke bzw. Seite des Hauptgebäudes zugelassen und nur im Erdgeschoß. Ihre Fläche wird auf die zulässige Geschoß- und Grundfläche angerechnet.

2. Maß der baulichen Nutzung

siehe Ziff. A) 1.3. und B) 1.2.

3. Dächer

3.1. Es sind nur Satteldächer mit mittig und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dachneigung ist mit 20 - 28° zu wählen. Soweit im Plan nicht ausdrücklich anders vorgesehen, erhalten freistehende Garagen dieselbe Dachneigung und Dacheindeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude.

3.2. An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max: 1,50 m), an Giebelseiten mindestens 0,60 m, max. 2,0 m. Für Garagen oder Nebengebäude können im Einzelfall geringere Dachüberstände zugelassen werden.

3.3. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig; Standgiebel können zugelassen werden, jedoch nicht bei Dachneigungen unter 25°.

3.4. Antennenanlagen sind im Dachraum unterzubringen.

C) Hinweise

1. Bestehende Hauptgebäude, mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (z.B. E + 1 oder z.B. II + D innerhalb des Geltungsbereiches)
2. Bestehende Nebengebäude
3. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
4. Parzellen-Nummer, z.B. Nr. 3
5. Bestehende Grundstücksgrenze
6. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
7. Maßzahl in Metern, z.B. 5 m
8. 264 Flurnummern, z.B. FlNr. 264
9. Straßenflächen mit Hinweisen für die Ausführung, z.B. mit Gehweg.
10. vorgeschlagener Baukörper

Wasserwirtschaft:

Hinsichtlich der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils geltenden Form zu beachten.

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Landwirtschaft:

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkung zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich übliche Geräusche und Immissionen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Pr
die Aufstellung d
stellungsbeschluß
bekanntgemacht.
Der Entwurf des
Begründung gemä
Dauer eines Mon
vom 07.03.1996 b
der
lich ausgelegt.
Prutting, den 0
Gemeinde Prutti
(Q. Meisinger)
1. Bürgermeiste

2. Die Gemeinde Pr
Gemeinderates v
plan gemäß § 10
sen.
Prutting, den 0
Gemeinde Prutti
(Q. Meisinger)
1. Bürgermeiste

3. Das ~~Anzeige~~ Genehmigungsverfa
Fassung vom 13.0
Gemeinde Prutti
ratsamt Rosenhei
amt hat mit Schr
keine Verletzung
macht (§ 11 Bau
~~Rosenheim~~ PRUTTING, den

4. Die ortsübliche
schluß des ~~Anzeig~~ genehmigten
plan erfolgte am
auf die Rechtsfo
BauGB sowie auf
bauungsplanes hi
machung trat der
vom 13.02.1996 einschl. der redaktionellen Änderungen
Prutting, den 14
Gemeinde Prutti
(Q. Meisinger)
1. Bürgermeister

Der Ausbau von
nräumen ist nicht
zugelassen werden.

Ecke bzw. Seite des
oß. Ihre Fläche wird
ngerechnet.

seitig über den Bau-
eigung ist mit 20 - 28°
anders vorgesehen, er-
gung und Dacheindeckung

erstand von mindestens
iten mindestens 0,60 m,
nen im Einzelfall geringere

g; Standgiebel können
gen unter 25°.

n.

f vorhandenes Maß
B. II + D innerhalb

ührung,

ind die gemeindlichen

an die gemeindliche

emeindliche Abwasser-

rtsübliche Landbe-
enso sonstige im

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 10.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats

   vom 07.03.1996 bis 08.04.1996 im Rathaus der Gemeinde Prutting öffentlich ausgelegt.

   Prutting, den 02.07.1996

   Gemeinde Prutting
   (Q. Meisinger)
   1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.06.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Prutting, den 02.07.1996

   Gemeinde Prutting
   (Q. Meisinger)
   1. Bürgermeister

3. Das ~~Anzeige~~ Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.1996 wurde mit Schreiben der Gemeinde Prutting vom 02.07.1996 an das Landratsamt Rosenheim eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.11.1996 AZ ~~IV~~ IR-1-610-1/3 C 40-3/9 keine Verletzung der Vorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB) ~~Genehmigungsbescheid~~.

   ~~Rosenheim~~ PRUTTING, den 14.01.1997

   Meisinger
   1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des ~~Anzeige~~ Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 11.12.1996 ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215. BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.1996 einschl. der redaktionellen Änderungen vom 19.03.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).

   Prutting, den 14.01.1997

   Gemeinde Prutting
   (Q.Meisinger)
   1. Bürgermeister

Rosenheim, 21. JAN. 1997
Landratsamt
I.A.
Liegold
Liegold
ROI

– Fertigung 1 –

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO GEMEINSCHAFT WEISSER - BLAESIG 83043 BAD AIBLING, AM UFER 3, TELEFON 08061/8383				
BAUVORH.:	BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE PRUTTING „LANGHAUSENER STRASSE"			
DETAIL:	BEBAUUNGSPLAN NR. 10			
BAUHERR:	GEMEINDE PRUTTING, LANDKREIS ROSENHEIM			
ENTWURF	13.02.1996		M.	1:1000
GEZEICHNET	-"-		BEILAGE	-
GEPRÜFT	-"-		PLAN-NR.	156-47-2-10022

ERGÄNZT 21.3.96

redaktionell geändert am 19.03.1996

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO
GEMEINSCHAFT WEISSER–BLAESIG
AM UFER 3, 83043 BAD AIBLING
TELEFON 08061/8383

GEMEINDE PRUTTING, Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 "LANGHAUSENER STRASSE"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 BauGB (8)

Stand 07.11.1995

Planverfasser: Architektur- und Ingenieurbüro
Weisser-Blaesig
Am Ufer 3
83043 Bad Aibling

INHALT

1. Zweck und Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Vorgaben anderer Planungen
3. Lage und Geltungsbereich
4. Bestand
5. Bebauung und Verkehr
6. Grünordnung
7. Erschließung
8. Kosten

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
10688
Dipl.-Ing. M. K. WEISSER
Am Ufer 3, 83043 Bad Aibling
Telefon: 08061/8383

1. Zweck und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluß vom 10.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Langhausener Straße" beschlossen.

Ziele der Bebauung: Ermöglichung der Schaffung von zusätzlichem Bauland für Einheimische, bzw. den allgemeinen Wohnraumbedarf unter Erhaltung des dörflichen Charakters. Zugleich werden einige bestehende Gebäude in den Geltungsbereich aufgenommen, um in der unmittelbaren Umgebung gleiche bzw. aufeinander abgestimmte Bebauungsvoraussetzungen zu schaffen.

a) Zum Wohnbedarf:

Der Gemeinde Prutting liegen derzeit mehr als 60 (!) Anträge auf Zuteilung von Bauland für Einheimische vor, denen die Gemeinde trotz aller Bemühungen bisher nicht entsprechen kann.
Mit einer weiteren Bebauung am südlichen Ortsrand können vorerst einige weitere Einheimischen-Parzellen geschaffen werden. Dabei geht die Gemeinde von einer allmählichen weiteren baulichen Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Prutting aus. Voraussetzung hierfür ist jedoch die vorherige Sicherstellung für den einheimischen Bedarf. Aus diesem Grund wurde auch vorerst auf die Einbeziehung weiterer Flächen in das Plangebiet verzichtet, da insoweit keine Sicherstellung vorliegt.
Der derzeitige Plangebietsumfang erscheint aus diesem Grund derzeit unorganisch, ist jedoch als Übergangsstadium zu werten. Die Gemeinde ist bestrebt, ein in sich stimmiges, geschlossenes Ortbild zu erreichen, übergangsweise muß jedoch ein hiervon abweichender Eindruck hingenommen werden.

Durch die günstige Lage zur St. 2095, sowie die Kanal- und Wasseranschlußmöglichkeit eignet sich der vorgesehene Standort erschließungsmäßig für eine Bebauung.
Der Forderung nach optimaler Nutzung von Baulandflächen wurde durch eine zeitgemäße Größe der Bauparzellen Rechnung getragen. Bei der bestehenden Bebauung werden die vorhandenen Größen beibehalten. Durch ausreichende Grünflächen und die geplante Bepflanzung soll das Ortsbild vom Rand her eingegrünt bleiben und ein gesundes Wohnklima geschaffen werden.

b) Zur Begrenzung der Wohneinheiten je Parzelle:

Die Gemeinde ist bestrebt, die dörfliche Struktur des Ortes Prutting zu erhalten.
Die Sogwirkung und Nähe der Stadt Rosenheim lassen jedoch eine Tendenz erkennen, möglichst viele und kleine Wohneinheiten in einem Gebäude einzubauen, um so eine höchstmögliche Rendite zu erzielen. Der Gemeinde liegt jedoch vor allem an der Errichtung familiengerechter und kinderfreundlicher Wohnungen mit ausreichender Größe. Zur Vermeidung einer Verstädterung und einer für dörfliche Verhältnisse überhöhten Wohndichte wird die Zahl der Wohneinheiten begrenzt.
Dabei wird auch eine weitere Reduzierung der Grundstückseingrünung vermieden, da weitere Wohneinheiten einen Bedarf nach weiteren Garagen/Stellplätzen auslösen.

Die Gemeinde Prutting führt dieses Bauleitverfahren mit Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange durch.

2. Vorgaben anderer Planungen

Ein Bebauungsplan für die angrenzenden Gebiete existiert nicht.
Bisher war dieses Gebiet auch nicht im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen. Deshalb mußte mußte wegen des fehlenden Entwicklungsgebotes § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz angewendet werden.

Im Übrigen wird aber darauf hingewiesen, daß die Gemeinde das Bebauungsplangebiet zwischenzeitlich in den neuen, derzeit in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNV aufgenommen hat. Es wurden bereits koordinierende Gespräche mit den künftigen Bauwilligen geführt.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand von Prutting, ca. 0,3 km von der Ortsmitte entfernt. Das Gebiet grenzt unmittelbar an eine vorhandene Bebauung an und ist auch selbst z.T. schon bebaut.
Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,55 ha mit den Flurnummern 264/2, 264/3, 264/4 und 266/2 und Teilen der Flurnummern 264, 265, 266 und 270/11 in der Gemarkung Prutting.
Lediglich übergangsweise (bis zur später zu erwartenden Erweiterung des Plangebietes nach Osten hin) ragt das Plangebiet nach Süden in die landwirtschaftliche Flur. Von einer großflächigeren Baulandausweisung sieht die Gemeinde jedoch bewußt ab, solange eine Sicherstellung in Betracht kommender Flächen für den Bedarf einheimischer Bauwerber nicht vorliegt. Die derzeit damit etwas unorganisch wirkende Plangebietsgrenze ist Ausdruck der betont vorsichtigen Baulandpolitik der Gemeinde, stellt jedoch längerfristig nur eine Zwischenlösung dar.

4. Bestand

Parzellen 1, 2 und 5 sind schon Bestand.
Im wesentlichen wird dieser Bereich nur überplant und gesichert.

5. Bebauung und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Vorgesehen sind im Baugebiet:
-Bestand: Zwei Wohngebäude mit 2 Vollgeschoßen (mit nichtausbaufähigem Dachgeschoß) und ein Gebäude II + D (ausbaufähig).
-Neubauten: 4 Gebäude mit je max. 2 Vollgeschoßen und nicht ausbaufähigem Dachgeschoß, alles als Maximalbebauung.
Pro abgeschlossene Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze verlangt.
Erschlossen wird das Baugebiet von der St. 2095 über die bereits ausgebaute Winklstraße bzw. noch auszubauende Langhausener Straße. Es sind für die Langhausener Straße 6,0 m Fahrbahn und 1,5 m Gehweg vorgesehen, ebenso für die Winklstraße (für ihre westliche Verlängerung nur 6,0 m Fahrbahn).
Die Flächen sind bereits notariell gesichert.

6. Grünordnung

Es ist eine ausreichend dichte Bepflanzung und Ortseingrünung vorgesehen.
Eine formelle Grünordnungsplanung ist hier nicht vorgesehen.

7. Erschließung

Abwasserbeseitigung:
Der Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Prutting mit Anschluß an das Netz des Kanalzweckverbandes Simssee ist bereits gesichert. Der bereits vorhandene Kanal verläuft durch das Baugebiet. Es ist lediglich eine geringfügige Kanalverlängerung nach Süden notwendig.

Wasserversorgung:
Diese ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke, der Anschluß an das Telefonnetz ist über die vorhandenen Anlagen der Telekom jederzeit problemlos möglich.

8. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung sind folgende Kosten zu erwarten:

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang:	DM 10.000,--
	Anschlüsse:	DM 4.000,--
Ausbau der Abwasserbeseitigung:	Hauptkanal:	DM 30.000,--
	Anschlüsse:	DM 10.000,--
Ausbau der Straßen:	Straße:	DM 50.000,--
	RW-Kanal:	DM 10.000,--
	Beleuchtung:	DM 6.000,--

Sonstiges: Grunderwerb, Vermessung, Ing.Geb.: DM 30.000,--

Aufgestellt,
Bad Aibling / Prutting, den 26.02.1996; Redaktionell geändert am 19.03.1996
(Nr. 2 Satz 4 wurde gestrichen)

Bebauungsplanersteller:

Dipl.-Ing. d. Bauwesens M. K. WEISSER
Am Ufer 3, 83043 Bad Aibling
Tel. 0 80 61 / 83 83 Fax 0 80 61 / 3 08 68

.....

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO
GEMEINSCHAFT WEISSER-BLAESIG
AM UFER 3, 83043 BAD AIBLING
TEL. 08061 / 83 83 · FAX 3 08 68

Gemeinde Prutting

.....
Meisinger, 1. Bürgermeister

Rosenheim, 21. JAN. 1997
Landratsamt
i. A.
Liepold
ROI