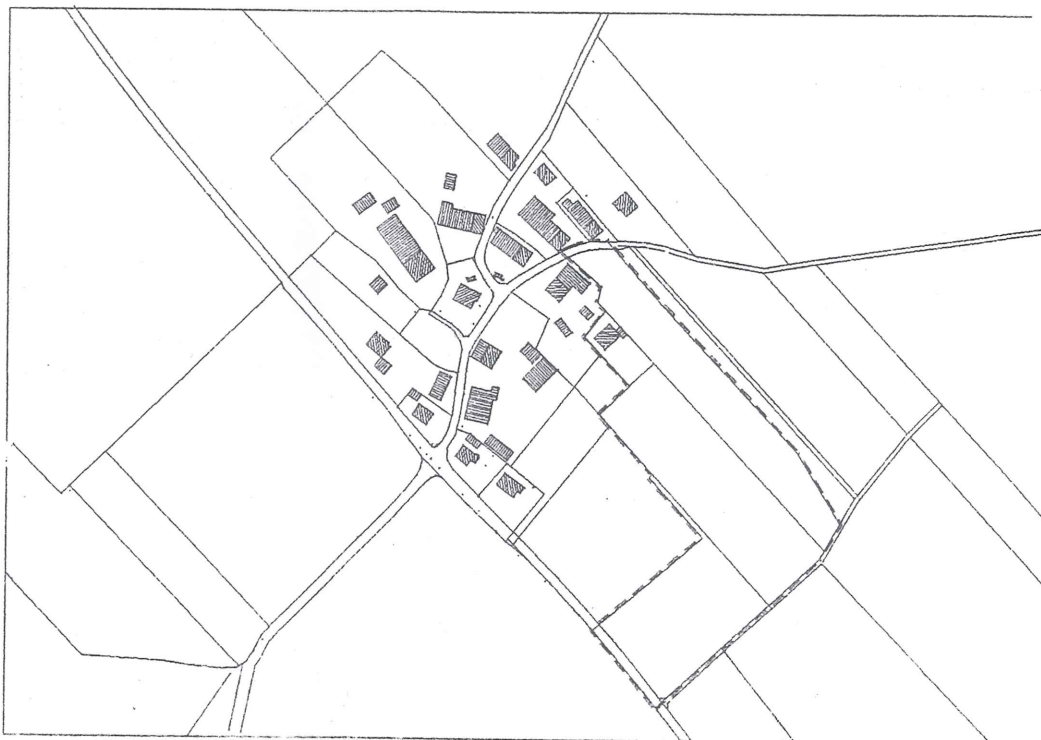




GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"HAIDHAM SÜD" 1. ÄNDERUNG

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR. 8
83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 07.12.98
GEÄNDERT AM 11.05.99
GEÄNDERT AM 08.06.99
GEÄNDERT AM 03.01.2000

M 1 : 1000

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgr

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 f
- der Verordnung über die bauliche
- (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeit
- über die Darstellung des Planinhal
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverord
- Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauord

(alle Vorschriften in jeweils gültige
Architekturbüro Josef Sommerer, Pru
Bebauungsplan Nr. 11
für das Baugebiet Haidham Süd mit d
den Teil-Flurstücknummern 1462, 1386
als

S A T Z U

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

 Grenze des räumliche

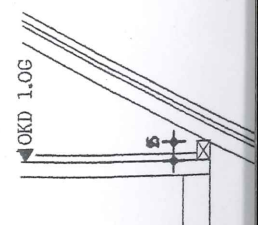
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1  Dorfgebiet (§ 5 BauNV)

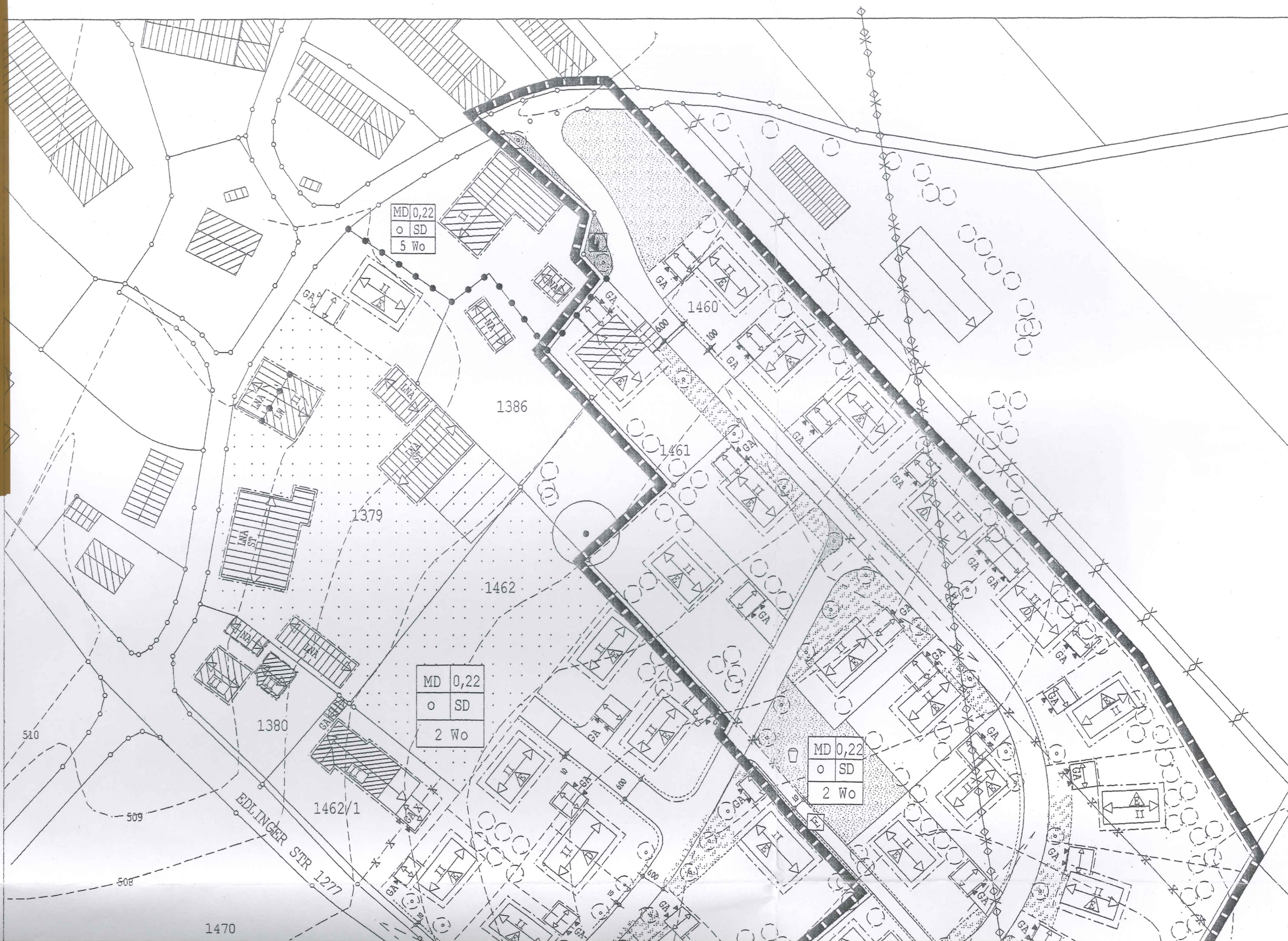
1.1.2 Zulässig sind nach §

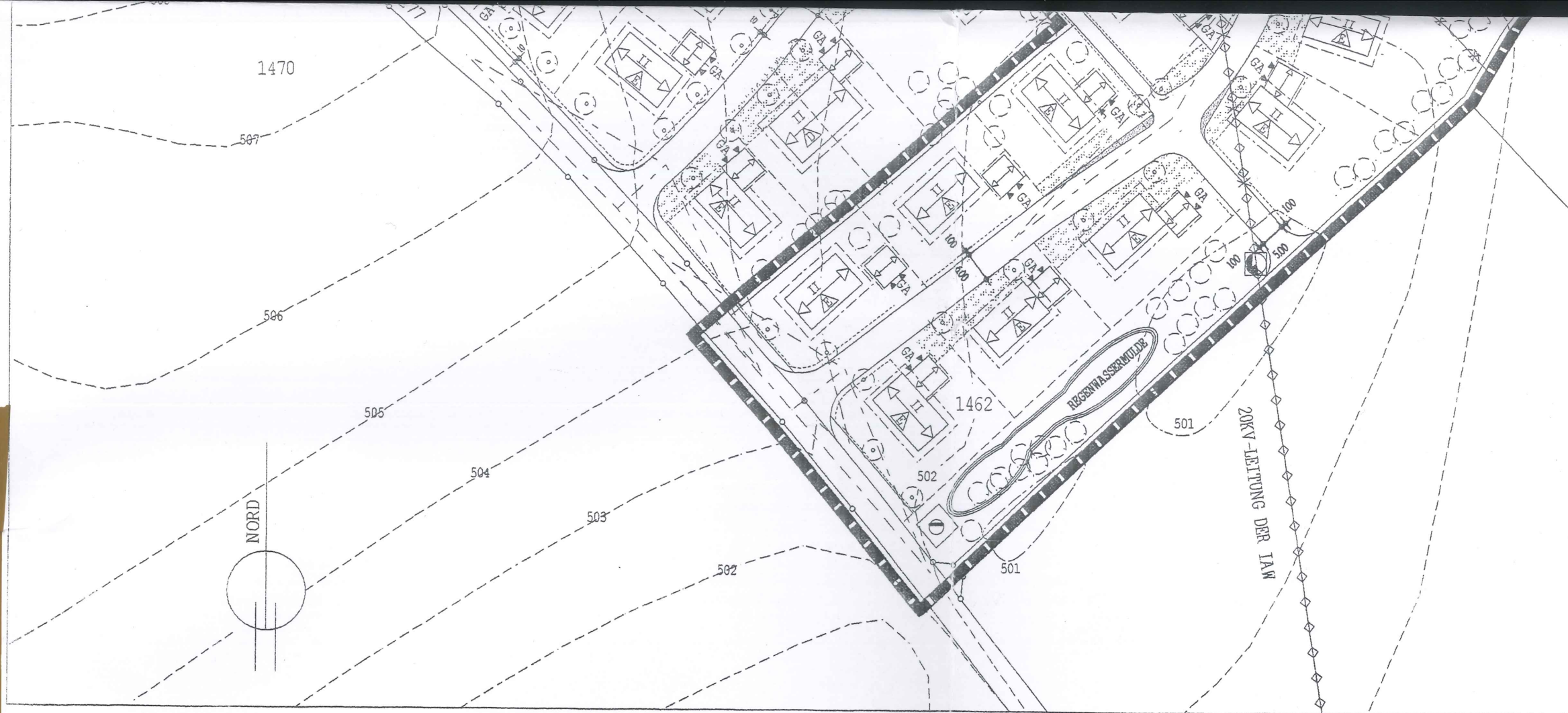
II höchstens zwei Vollge

mit einer Pfette vom
über der Rohdecke de



Die maximale Geschoß
Oberkante Rohdecke b





1.1.3

Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1, 2)
maximale Grundflächen

Die maximal zulässige
es dürfen max. 22 % de
Auf die Grundfläche s
anzurechnen, die aus s
Gründen von Gewicht s

Darüber hinaus dürfen
Nebenanlagen in Anspru
(Bau NVO § 19 Abs. 4)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und B

- | | | |
|-------|------|--|
| 1.2.1 | | Nur Einzelhäuser zuläs |
| 1.2.2 | | Nur Doppelhäuser zuläs |
| 1.2.3 | 0 | Für den gesamten Geltu
(\$ 22 Bau NVO) festgese |
| 1.2.4 | | Baugrenze gem. PlanzV.
innerhalb der im Plan
gebaut werden |
| 1.2.5 | | vorgeschriebene First |
| 1.2.6 | SD | Satteldach, Dachneigung |
| 1.2.7 | 2 Wo | z.B. max. 2 Wohneinheit |
| 1.2.8 | | Abgrenzung unterschiedl
Wohneinheiten |

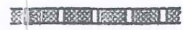
Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1998)

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom
Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten
Bebauungsplan Nr. 11 1. Änderung und Erweiterung
für das Baugebiet Haidham Süd mit den Flurstücknummern 1461 und
den Teil-Flurstücknummern 1462, 1386 und 1460 diesen Bebauungsplan
als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

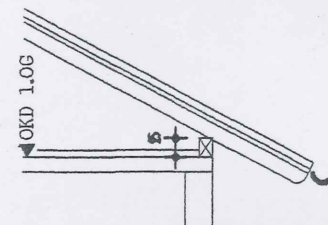
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1  Dorfgebiet (§5 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind nach § 17, §18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

mit einer Pfette vom max. 25 cm
über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



Die maximale Geschoßhöhe von Oberkante Rohdecke zu
Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m

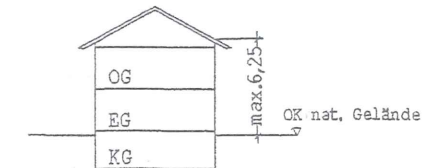
1.2.9

Höhenfestsetzung

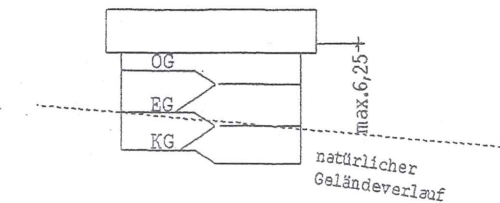
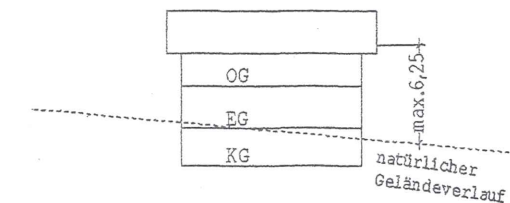
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 m.

Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei
Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche
dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt
Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.



Vorschläge:



1.3 Garagen

1.3.1

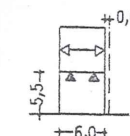


Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20°-28°
Wandhöhe nicht über 3,00 m



1.3.2

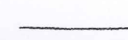
Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche
und Garageneinfahrt beträgt mindestens 5,50 m, die Vorplatz-
breite beträgt höchstens 6,00 m



Bei Einbau eines elektrischen Torantriebs kann die Vorplatz-
platztiefe auf 5,00 m verringert werden.

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1



Straßenbegrenzungslinie

1.4.2

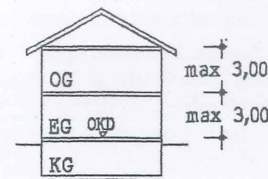
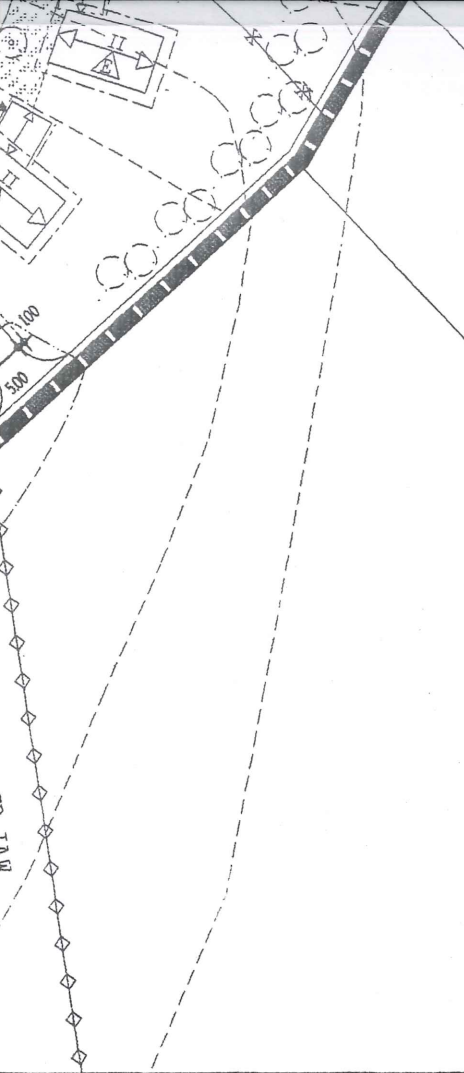


öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahr-
bahn und straßenbegleitenden befahrbaren wasserdurch-
lässigen Schotterrassenstreifen mit Maßangabe.

1.4.3



öffentlicher Weg, Belag wasserdurchlässig



1.1.3

Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl 0,22

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,22, d.h. es dürfen max. 22 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.

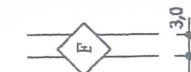
Darüber hinaus dürfen weitere 50% für Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
(Bau NVO § 19 Abs. 4)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- | | | |
|-------|------|---|
| 1.2.1 | | Nur Einzelhäuser zulässig |
| 1.2.2 | | Nur Doppelhäuser zulässig |
| 1.2.3 | 0 | Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt. |
| 1.2.4 | | Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5
innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden |
| 1.2.5 | | vorgeschriebene Firstrichtung |
| 1.2.6 | SD | Satteldach, Dachneigung 20° - 28° |
| 1.2.7 | 2 Wo | z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude |
| 1.2.8 | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten |

lässigen Schotterrassenstreifen mit Maßangabe.

1.4.3



Öffentlicher Weg, Belag wasserdurchlässig

1.4.4



Garageneinfahrt

1.4.5



Standort für Abwasserbeseitigungsanlage

1.4.6



Standort für Versorgungsanlage Elektrizität

1.4.7



Sichtdreiecke

innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50 m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.5 Grünordnung

1.5.1



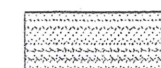
Einfriedungsgrenze

1.5.2



nicht einzufriedende private Flächen. Neben Verkehrsflächen sind diese wie Sichtdreiecke zu behandeln.

1.5.3



Öffentliche Grünfläche

1.5.4



Baum zu erhalten

1.5.5



Baum zu pflanzen

1.6

Fläche für Kinderspielplatz

1.6.1



Fläche für Kinderspielplatz gem. (§ 9 Bau GB Abs. 1 Nr. 15)

2.0

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen.

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird auf eine Wohneinheit begrenzt.

2.1.3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und nur im Erdgeschoß zugelassen.

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen. Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 u. 7) bleibt unberührt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 siehe Ziffer 1.1.3

2.4 Dächer

2.4.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichen, waagrechten und längsseitig über den Baukörper verlaufenden First zulässig. Die Dächer sind gleichschenkelig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 20°- 28° zu wählen.

Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen.

2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,60m (max. 2,00 m). Für Garagen oder Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden (§31 BauGB)

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel können im Einzelfall ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31 II BauGB). Andere Dachformen wie z. B. Tonnendach sind unzulässig.

2.4.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefst-

2.7.2 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. 91 Abs. 5 Bay BO eine gegenüber Art. 6 Bay BO verringerte Abstandsfläche bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben.

2.7.3 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- und Gerätehäuser mit einer Grundfläche von max. 6,0 qm.

2.7.4 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.

2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege

2.8.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Asphaltflächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und Hauszugänge sind daher unzulässig.

2.8.2 Der Bereich des Sichtdreiecks, sowie die Vorgartenflächen bis 2,00 m Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie sind von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets freizuhalten.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.9.2 Pro Parzelle ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen.

2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auffallend buntlaubigen Gehölzen.

2.9.4 Pflanzliste

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.

2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (z.B. Lichtgräben) freigelegt werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.

2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

2.6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung auszubilden.

2.6.2 Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser) sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.

2.6.3 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Holzverkleidungen an Mauerwerksbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudeaußenwand bedecken. Für kleinere Fassadenteile (z.B. Säulen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig. Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

2.6.4 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen.

2.6.5 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Länge des Balkons darf max. 2/3 der betreffenden Gebäudeseite betragen.

Eingeschnittene Ecken sowie Balkone und Fenster über Eck sind unzulässig. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Holzkonstruktion zu erstellen.

2.6.6 Ortfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.

2.6.7 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

2.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Für jede Wohneinheit sind mind. 1,5 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen 5,50m x 2,50m zu errichten. Bruchzahlen sind nach oben aufzurunden (z.B. 1,5 Stellpl. = 2 Stellplätze).

Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.

Betula pubescens
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Salix caprea
Salix fragilis
Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Moorbirke
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Zittelpappel
Vogelkirsche
Stieleiche
Traubeneiche
Salweide
Bruchweide
Korbweide
Mehlbeere
Eberesche
Speierling
Elsbeere
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

Sträucher

Einschränkungen wegen des Sichtdreiecks und der Pflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beachten! Siehe Ziffer 2.8.2

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Daphne mezereum
Euonymus europaeus
Euonymus latifolius
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera caerulea
Lonicera nigra
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes alpinum
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa caesia
Rosa glauca

Gemeine Felsenbirne
Berberitze
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Seidelbast
Pfaffenhütchen
Breitblättriges Pfaffenhütchen
Stechpalme
Liguster
Alpenheckenkirsche
Blaue Heckenkirsche
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Alpenjohannesbeere
Feldrose
Hundsrose
Lederrose
Hechtrose

festgelegt wurde,
0 m aufweisen.
rt. 6 Bay BO
§ 22 Abs. 4

ebenanlagen und
enommen sind in
ende Garten-

ialien (z.B. Rasen-
szuführen.

zu nehmen.
ze sowie
r Versiegelung
ig.

a bis 2,00 m
en Sicht-
Oberkante

mit einem unteren
Straßendecke.

nzt werden.

sowie allen
ad buntlaubigen

Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweiden
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie Garten- u. Beerensträucher in standortgerechten Arten und Sorten.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Zur Straße hin sind nur Einfriedungen auf der Einfriedungsgrenze zulässig.

Als Einfriedung sind Holz- und Maschendrahtzäune mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:

Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände.

Holzzäune sind als einfache, senkrechte Holzstaketen- oder Lattenzäune mit Holz- oder Metallsäulen zu errichten.

Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind nur hinter abwechslungsreichen Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.

Streng geschnittene einförmige Hecken mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig.

Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist Rücksicht zu nehmen.

2.10.2 Durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

2.11.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

2.12 Sonstiges

2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

3.1



Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (z.B. II innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) und der Firstrichtung

3.16 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten.

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.

-Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.17 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immisionen.

Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.18 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Photovoltaikanlagen sowie von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

Die Verwendung von Sonnenkollektoren wird empfohlen. Sie müssen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.

Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.19 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

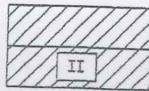
Der Grenzabstand für die Pflanzung am Rande landwirtschaftlicher Flächen beträgt 2,0m für Bäume mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m. Jedoch sobald eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser auf 4,0 m. Die Gesetzesgrundlage ist Art. 71 ff ABGB v. 9.6.1899 (BayBS III S.89, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.1973 (GVBl. S 246).

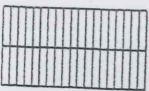
4.0 BEGRÜNDUNG

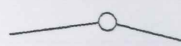
Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DXF-Diskette gefertigt.

Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

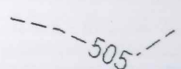
3.1  Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (z.B. II innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) und der Firstrichtung

3.2  Bestehende Nebengebäude

3.3  Bestehende Grundstücksgrenze

3.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.5  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6  Höhenlinie

3.7 1462 Flurstücknummer

3.8  zu entfernende 20 KV-Leitung der IAW.

3.9  Pflanzvorschlag

3.12 Übergangsregelung

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen zur Anwendung, sobald durch Umbauten oder Renovierungen, Neu- und Umpflanzungen usw. Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.

3.13 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt mit Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), vorzulegen.

3.14 Fassadenbegrünung

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen (Garagen- u. Carportwände) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste, Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung mit dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

3.15 Regenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück zu versickern. Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig. Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Sickeranlagen wird hingewiesen.

5.0 SATZUNG ÜBER DIE TEILUNGSGENEHMIGUNG

Aufgrund des § 19 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I, Seite 2141), § 4a Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 03.01.1998 (GVBl Seite 1) i. V. mit Art. 23 GO i. d. Fassung vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Gemeinde Prutting folgende Satzung über die Teilungsgenehmigung:

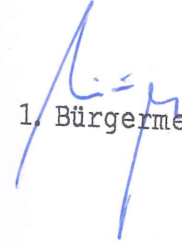
5.1 Geltungsbereich

Die Teilung eines Grundstücks bedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

5.2 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

- (1) Diese Satzung tritt an dem auf die öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft
- (2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

Prutting, den


1. Bürgermeister

5.0 VERFAHRENSVERMERKE

5.1 Aufstellungsbeschluß

am 23.02.1999

5.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB

vom 9.4.99 bis 10.5.99

5.3 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

5.4 Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange §4 Abs. 1 BauGB

5.5 Satzungsbeschluß

5.6 Das Landratsamt Rosenheim hat mit
dem Schreiben

Nr. IV/R-610-1/3 C40-019/001

vom 08.02.2000

den Bebauungsplan genehmigt.

5.7 Bekanntmachung § 12 BauGB

am 23.02.2000

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-
stunden in der Gemeinde zu jedmanns Einsicht bereitgehalten und über dessen
Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215
Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

23. Feb. 2000

Datum

1. Bürgermeister

Meisinger
1. Bürgermeister

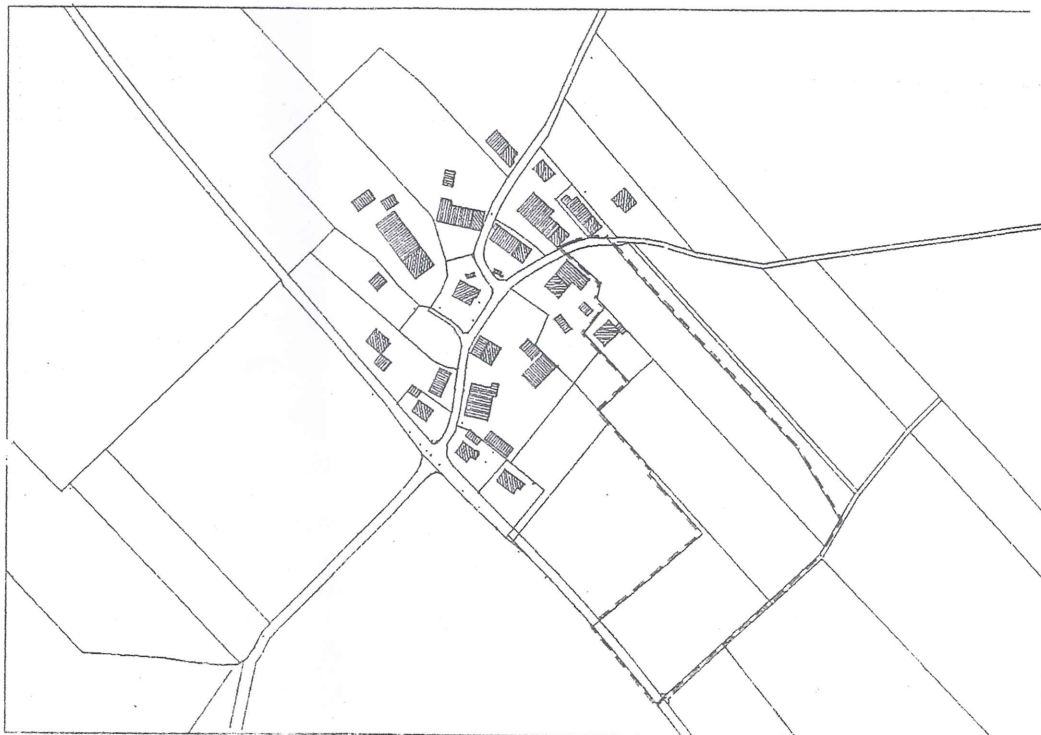


Siegel



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"HAIDHAM SÜD" 1. ÄNDERUNG

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR. 8
83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 07.12.98
GEÄNDERT AM 11.05.99
GEÄNDERT AM 08.06.99
GEÄNDERT AM 03.01.2000

M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „HAIDHAM-SÜD“
1. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 BauGB (8)
in der Fassung vom 23.02.1999

Inhalt

1. Allgemeines - bestehende Rechtsverhältnisse
2. Lage und Größe
3. Städtebauliche Lösung
4. Erschließung
5. Wasserversorgung
6. Abwasser- u. Müllbeseitigung
7. Stromversorgung
8. Grünordnung
9. Emissionen
10. Planänderung/ -erweiterung
11. Kosten

Planverfasser: Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Str. 8
83134 Prutting
08036/3919

Prutting, den 23.02.1999

Gemeinde Prutting
Meisinger
1. Bürgermeister

1. Allgemeines - bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Erlangung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.02.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Bezeichnung „Haidham-Süd“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der diesbezügliche Bebauungsplanentwurf vom 07.12.1998 gebilligt.

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting liegt derzeit bei der Aufsichtsbehörde zum genehmigen.

Der Baugebietsausweisung diest der Deckung des dringend erforderlichen Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Mit der beabsichtigten Bebauung möchte die Gemeinde der starken Nachfrage einheimischer Bürger nach Bauland Rechnung tragen. Derzeit sind noch mehr als 30 ortsansässige Bewerber ernsthaft für den Erwerb von Bauland für Einheimische interessiert.

Der Großteil der Plangebietsfläche steht bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. ist rechtlich gesichert und soll an einheimische Bauwerber zu vertretbaren Preisen verkauft werden. Die Zahl und Größe der geplanten Bauparzellen soll auf den ländlich - dörflichen Ortscharakter Rücksicht nehmen, aber auch möglichst vielen Bewerbern zu einem eigenen Wohnhaus verhelfen. Die gewollte Eigentumsbildung und die Wünsche der Bewerber haben bei der Parzellierung ebenso eine Rolle gespielt, wie die ausreichende Sonneneinstrahlung, Durchlüftung und der Ausblick in die Landschaft, sowie der notwendige Raum für die dorfgemäße Durchgrünung.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südöstlich vom Hauptort Prutting und ca. 1,5 km nördlich vom Simssee entfernt. Der Ortsteil besteht aus einer Mischung von landwirtschaftlichen Gehöften, Gewerbebetrieben und Wohnbebauung.

Die Wohnlage kann landwirtschaftlich als sehr gut bezeichnet werden, die Erschließung ist gut, der derzeitige Neubau der gemeindlichen Sportanlage zwischen Haidham und Prutting steigert die Attraktivität des Ortes Haidham noch, ebenso das Landschaftsschutzgebiet „Litzlsee“ südwestlich des Ortes. Belästigungen aus dem - befristeten- Kiesabbau südwestlich vom Ort ergeben sich nur für die Altgebäude unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße, nicht aber für das Plangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich von Haidham in leichter Südosthanglage mit Blick zum Simssee und auf die Chiemgauer Berge.

Die Grenzen bilden im Nordosten und Nordwesten die vorhandene Bebauung, im Südosten, Süden und Südwesten freie landwirtschaftliche Flächen.

Die Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes über dem Geländeverlauf angepaßte Erschließungsstraßen, die auch alle zeitgemäßen Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufnehmen (Wasserleitung, Strom, Telefonkabel, TV-Kabel, RW-Kanal, SW-Kanal). Die Versickerung des Oberflächenwassers der Bauparzellen erfolgt auf den Parzellen selbst. Für das Oberflächenwasser aus dem Straßenbereich ist eine Regenwassermulde mit Vorreinigung des Regenwassers und abschließender Versickerung des Überschußwassers im Untergrund im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 45.000 m². Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und wurden durch diesen Bebauungsplan überplant.

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgende Flurstücksnummern: 1277 (T), 1379, 1380, 1386 (T), 1432 (T), 1460 (T), 1461 (T), 1462/1, 1462 (T).

3. Städtebauliche Lösung

Entsprechend den Planungszielen des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt.

Das neuzubebauende Gebiet soll mit Einfamilien- und Doppelwohnhäusern bebaut werden. Die Anbindung an die Edlinger Straße erfolgt durch zwei Erschließungsstraßen, die im Baugebiet zusammenlaufen und in die Ortsstraße Haidham münden.

Wegen der leichten Hangneigung nach Süden wurde für die Bebauung eine maximale Wandhöhe von 6,25 m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Dadurch soll erreicht werden, daß die Bebauung am Ortsrand nicht zu hoch wird und ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

Entlang den Straßen werden Einfriedungsgrenzen festgesetzt, um einen optisch offenen Straßenraum und somit ein „grünes Straßenzimmer“ zu erhalten.

Um ausreichend große familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Parzelle auf zwei begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Ortscharakters dienen (keine Vorstadtsiedlung).

4. Erschließung

Der Anschluß an das Verkehrsnetz erfolgt über die vollausgebaute Gemeindeverbindungsstraße „Edlinger Straße“.

Um die Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem „Altdorf“ herzustellen ist neben geplanter Erschließungsstraße entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Edlinger Straße“ ein Gehweg vorgesehen. Die Planung läßt auch eine spätere innerörtliche Straßenverbindung zu. Dies soll dazu beitragen, ein „Neubau-Ghetto“ von vornherein zu vermeiden und die Sicherheit der Kinder zu erhöhen.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

6. Abwasser- u. Müllbeseitigung

Der Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Prutting mit Anschluß an das Netz des Kanalzweckverbandes Simssee erfolgt über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal. Die Abwasserleitung wird von Prutting nach Haidham in die Gemeindeverbindungsstraße gelegt. Der Bau der Abwasserentsorgungseinrichtungen läuft derzeit und wird bis zur Bebaubarkeit des Plangebietes abgeschlossen.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises beseitigt.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlußkabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

8. Grünordnung

Entlang der Straßen sind Bäume auf den privaten Grundstücken gemäß Planung zu pflanzen. Die weitere Anordnung der Bepflanzung soll den späteren Eigentümern weitgehend frei überlassen werden. Es ist jedoch eine Bepflanzung mit mindestens einem einheimischen Laub- oder Obstbaum pro Parzelle zwingend vorgeschrieben. Die Straßenbegleitpflanzung auf den privaten Grundstücken wird dabei angerechnet.

Die Auswahl der Bäume und Pflanzen in der Grünordnung orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes (siehe Pflanzliste).

Die Einfriedungen sollen keine abschirmende Wirkung erzielen. Ziel ist ein möglichst offenes Dorfbild. Es sind daher nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen bzw. Maschendrahtzäune erlaubt; deren Höhe begrenzt wird, auch sind zaunfreie Flächen vorgesehen. Die Wanderungsbewegung von Kleintieren (z.B. Igel) dürfen nicht behindert werden.

Zur besseren Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft soll der Ortsrand begrünt werden. Außerdem wird auch der Uferbereich der Entwässerungsmulde möglichst naturnah gestaltet.

9. Emissionen

Zu den auf der landwirtschaftlichen Fläche bestehenden Fahrtilos wird ein Abstand von 25 m und zu den Rinderställen ein Abstand von 30 m eingehalten.

Eine nordöstlich des Plangebietes vorgesehene landwirtschaftliche Hofstelle wird den notwendigen Abstand ebenfalls einhalten.

10. Planänderung/ -erweiterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ändert die bisherige Planung gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich.

Den Änderungen der bisherigen Planung liegen Wünsche der betroffenen Grundeigner zugrunde, sowie Folgen der Plangebietserweiterung (Wegfall des Wendehammers im Plangebiet und des nordöstlichen Wirtschaftsweges außerhalb des Plangebietes mit der Notwendigkeit, eine Ersatzstraße anzubieten als Zufahrt zu einer landwirtschaftlichen Fläche südlich des Plangebietes). Neben den Detailänderungen im ursprünglichen Plangebiet wurde dieses nach Süden, Osten und Norden erheblich erweitert.

Hintergrund hierfür sind die erreichte Einbeziehung eines weiteren Grundstücks im Norden, der weiter bestehende Baulanddruck einheimischer Bewerber, der sehr hohe Kostenanfall für die Abwasserentsorgung (je mehr Anschlußnehmer, desto günstiger) und die günstige Lage und Topografie des Gebietes (1 km zum Hauptort, 1 km zum Simssee, leichte Südosthanglage mit Bergblick).

Trotz der erheblichen baulichen Erweiterung des Ortes Haidham wird ein in sich geschlossenes Ortsbild (kein „Ausfransen“ in die Landschaft) bestehen bleiben. Wegen der Bebauung durch weit überwiegend einheimische, d.h. bereits seit langem

gemeindeansässige Bürger, sind Schwierigkeiten beim Zusammenwachsen von bestehender Bebauung und Neubauten nicht zu erwarten.

11. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes (inkl. der 1. Änderung) sind insgesamt folgende Kosten zu erwarten:

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang:	242.651,70 DM
	Anschlüsse:	25.000,00 DM
Nebenkosten wie z.B. Ingenieurkosten:		36.397,76 DM

Ausbau der Abwasserbeseitigung incl. Pumpstation:	Hauptkanal:	627.428,80 DM
	Anschlüsse:	100.000,00 DM
Nebenkosten wie z.B. Ingenieurkosten:		94.114,32 DM

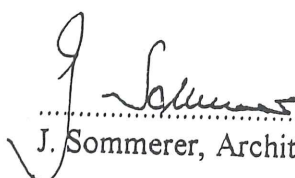
Ausbau der Straßen incl. Regenwasserkanal:		355.245,53 DM
Beleuchtung:		50.000,00 DM
Nebenkosten wie z.B. Ingenieurkosten:		45.936,92 DM

Sonstiges:		
Grunderwerb, Vermessung, Honorare		650.000,00 DM

Aufgestellt:
Prutting, den 23.02.1999

Planverfasser:

Gemeinde Prutting


J. Sommerer, Architekt




Q. Meisinger, 1. Bürgermeister