



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"HAIDHAM SÜD"

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 17.01.1998
GEÄNDERT AM 09.03.1998
GEÄNDERT AM 26.03.1998
GEÄNDERT AM 16.06.1998
GEÄNDERT AM 25.06.1998

M 1 : 1000

Die

liches Gelände (bei
) ermittelt.
kt der Wandaußenflä
st der Schnittpunkt
im fertigen Zustand.

1.

1.1

1.1.1

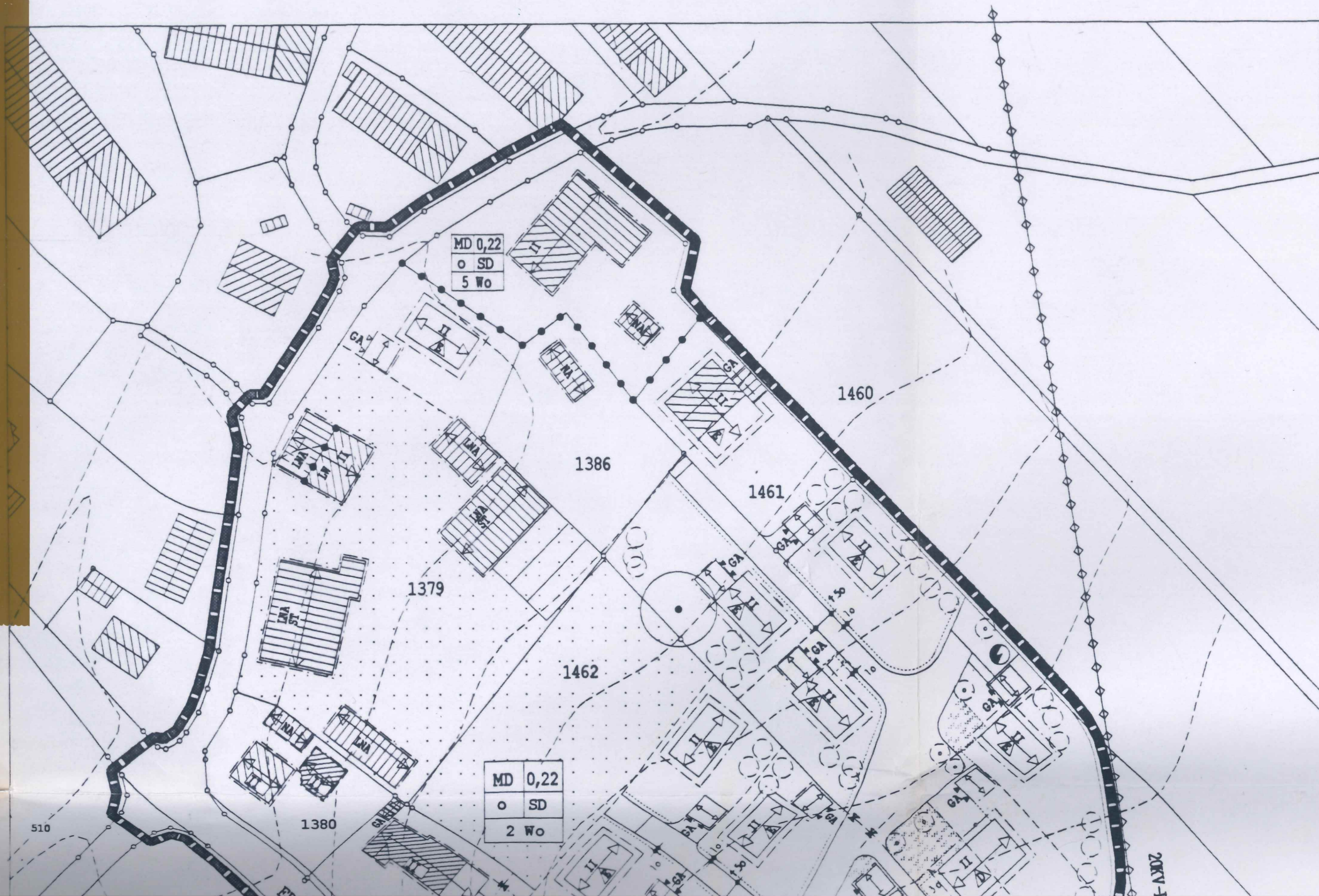
1.1.2

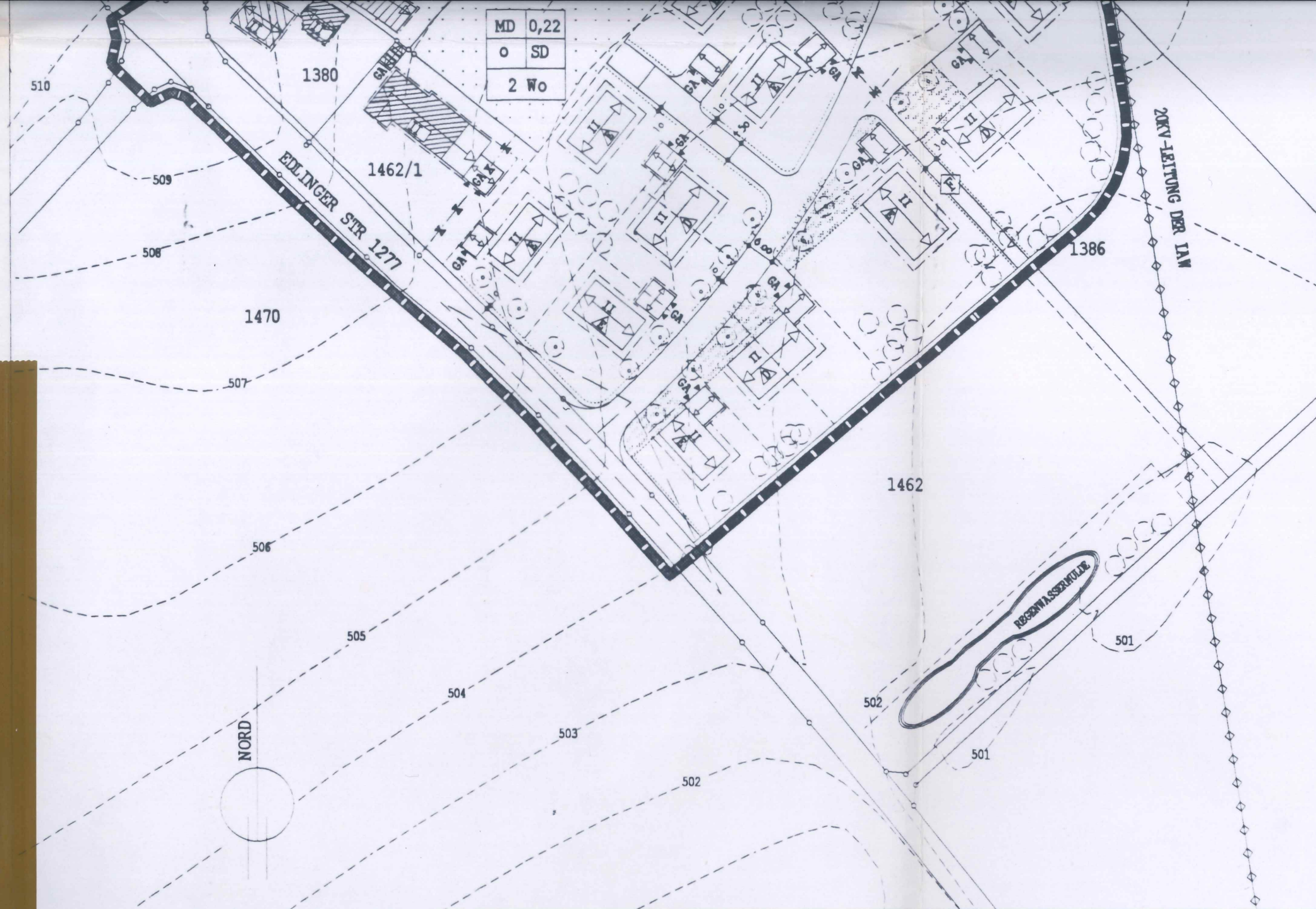
0°-28°

entlicher Verkehrsfl
s 5,50 m, die Vorplat

abs kann die Vorplat
en.

seinrichtungen





en.
Anlagen

aus befestigter Fahr-
ren wasserdurch-
Baugabe.

ssig

1.1.3

che Bebauung und Be-
ausgenommen davon si
2,50 m ab Oberkante

1.2 Neben Verkehrs-
zu behandeln.

1.2.2

1.2.3

1.2.4

1.2.5 GB Abs. 1 Nr. 18)

1.2.6

1.2.7

1.2.8

1.2.9 BauNVO festgesetzt.

1.2.1

1.2.1d deren Betrieb,
1.2.1cht zugelassen.

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 Pläminhaltes (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** für das Baugebiet Haidham Süd mit den Flurstücksnummer 1461, 1380, 1462/1, 1379, und den Teil-Flurstück-Nummern 1386 und 1462 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

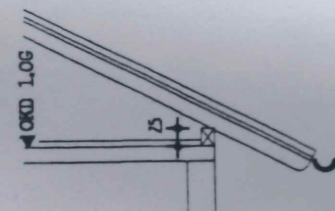
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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.

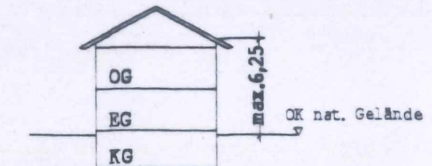


Die maximale Geschosshöhe von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m

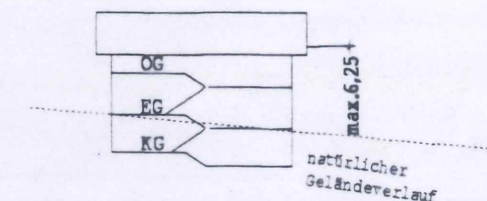
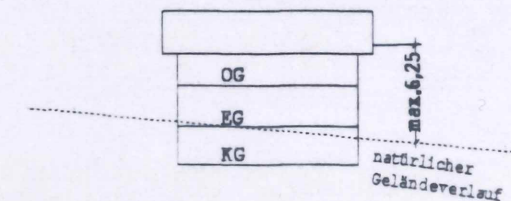
1.2.13

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:



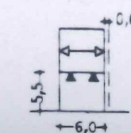
1.3 Garagen

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 Vorplatztiefe beträgt höchstens 6,00 m



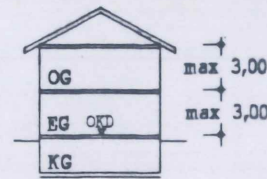
Bei Einbau eines elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1  Straßenbegrenzungslinie

1.4.2  Öffentliche Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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



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 | O | 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 |
| 1.2.9 | NA | Nebenanlage |
| 1.2.10 | LNA | Landwirtschaftliche Nebenanlage |
| 1.2.11 | LNA ST | Stallungen |
| 1.2.12 | LW | Landwirtschaftliches Wohngebäude |

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 Fahrbahn und straßenbegleitenden befahrbaren wasserdurchlässigen Schotterrasenstreifen mit Maßangabe. |
| 1.4.3 | | Öffentlicher Weg, Belag wasserdurchlässig |
| 1.4.4 | | Garageneinfahrt |
| 1.4.5 | | Standort für Trafostation |
| 3.10 | | 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 | | Baum zu erhalten |
| 1.5.4 | | Baum zu pflanzen |

1.6 Flächen für die Landwirtschaft

- | | | |
|-------|--|---|
| 1.6.1 | | Flächen für die Landwirtschaft (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 18) |
|-------|--|---|

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.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,25 m betragen. Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7

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.

2.7.2 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

Acer globosum

Kugelahorn

Alnus glutinosa

Schwarzerle

Alnus incana

Grauerle

Betula pendula

Hängebirke

Betula pubescens

Moorbirke

Fagus sylvatica

Rotbuche

- wand mit der Dachhaut darf maximal 6,25 m betragen.
Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7
- 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 Außere 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 besttreffenden 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.

Acer pseudoplatanus
Acer globosum
Alnus glutinosa
Alnus incana
Betula pendula
Betula pubescens
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus pyrastra
Quercus robur
Quercus petraea
Salix caprea
Salix fragilis
Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Bergahorn
Kugelahorn
Schwarzerle
Grauerle
Hängebirke
Moorbirke
Rotbuche
Esche
Holzapfelbaum
Zittelpappel
Vogelkirsche
Wildbirne
Stieleiche
Traubeneiche
Salweide
Bruchweide
Korbweide
Mehlbeere
Eberesche
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
Rosa pendulina
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix aurita
Salix caprea
Salix daphnoides
Salix purpurea
Salix repens

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
Alpenheckenrose
Weinrose
Apfelrose
Öhrchenweide
Salweide
Reifweide
Purpurweide
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

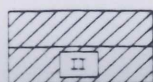
2.11.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

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)

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

Der Einbau 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 Schmälung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser auf 4,0 m. Die Gesetzesgrundlage ist Art. 71 ff AGBGB 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 haftet. Zur Maßentnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

5.0 VERE

5.1 Aufste

5.2 Vorge
\$ 3 Ab

5.3 Öffent

5.4 Beteil
Belang

5.5 Satzun

5.6 Das La
dem S

17. Nov. 1998

den Be

5.7 Bekannt

Der Bebauung
stunden in
Inhalt auf V

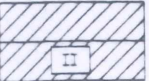
Der Bebauung
Abs. 1 BauGB

24. Nov.

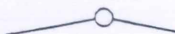
Datum

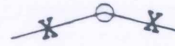
Landrats

3.0 HINWEISE

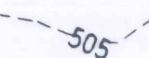
3.1  Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (z.B. II innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) und der Firstrichtung

3.2  Bestehende Nebengebäude

3.3  Bestehende Grundstücksgrenze

3.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.5  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6  Höhenlinie

3.7 1462 Flurstücknummer

3.8  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 (BGBI 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:

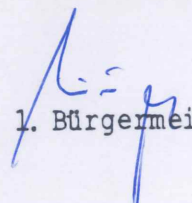
5.1 Geltungsbereich

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

Aufstellungsbeschuß

5.2

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB

5.3

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

5.4

Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange § 4 Abs. 1 BauGB

5.5

Satzungsbeschuß

5.6

Das Landratsamt Rosenheim hat mit
dem Schreiben

17. Nov. 1998

Meisinger
1. Bürgermeister
den Bebauungsplan genehmigt

5.7

Bekanntmachung § 12 BauGB



17. Nov. 1998

am

16.12.1997

Meisinger
1. Bürgermeister

29.01.1998

bis 05.03.1998



17. Nov. 1998

Meisinger
1. Bürgermeister



Meisinger
Bürgermeister

17. Nov. 1998

Nr.

IV/R-610-1/3 C40-3/10

vom

02.11.1998

am

26.11.1998

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.

24. Nov. 1998

Datum

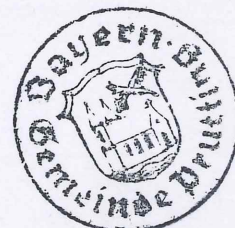
1. Bürgermeister

Meisinger
1. Bürgermeister

Landratsamt Rosenheim

2. 02. 99

Limbeck



Siegel





GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"HAIDHAM SÜD"

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO

JOSEF SOMMERER

DIPL.-ING (FH)

LANGHAUSENER STR. 8

83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 17.01.1998

GEÄNDERT AM 09.03.1998

GEÄNDERT AM 26.03.1998

GEÄNDERT AM 16.06.1998

GEÄNDERT AM 25.06.1998

M 1 : 1000

Gemeinde Prutting
Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „HAIDHAM-SÜD“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 BauGB (8)
in der Fassung vom 10.03.1998

TZ. 10 redaktionell geändert / Stand: 26.03.1998*



Inhalt

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

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

* Prutting, den 26.03.1998



Gemeinde Prutting
Meisinger
1. Bürgermeister

1. Allgemeines - bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Erlangung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Bezeichnung „Haidham-Süd“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der diesbezügliche Bebauungsplanentwurf vom Dez. 1997 gebilligt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung. Die zweite Auslegung ist abgeschlossen. Einwendungen gegen das Plangebiet wurden nicht erhoben.

Die Gebietsausweisung dient 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 63 ortsansässige Bewerber für den Erwerb von Bauland für Einheimische vorgemerkt. 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 landschaftlich 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 vorbeschriebene Bebauung, im Südosten und Südwesten freie landwirtschaftliche Flächen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 29.200 qm. Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und wurden durch diesen Bebauungsplan überplant.

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgende Flurstücksnummern: 1461, 1380, 1462/1, 1379, und Teile der Flurstück-Nummern 1386 und 1462.

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 eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, von der wiederum zwei schmälere Stichstraßen abzweigen. Der dadurch entstehende Verkehrsraum ist nur für den Anliegerverkehr nutzbar.

Wegen der leichten Hangneigung nach Süden wurde eine maximale Wandhöhe von 6,25m 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 Stichstraßen werden Einfriedungsgrenzen festgesetzt, um einen optisch offenen Straßenraum und somit ein „grünes Straßenzimmer“ zu erhalten.

Mit der Festlegung der landwirtschaftlichen Fläche (nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 18) soll für den im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Existenzsicherung ausreichende Flächen für landwirtschaftliche Zwecke vorbehalten werden. Der Abstand zur umgebenden Bebauung ist ausreichend.

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

Mit der Bebauung soll ein Konzept verwirklicht werden, welches ausreichende Grünflächen vorsieht und so den Bedürfnissen der Bewohner zugute kommt.

4. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes über eine zentrale, dem Gelände-verlauf angepaßte Erschließungsstraße, die auch alle zeitgemäßen Ver- und Ent-sorgungseinrichtungen aufnimmt (Wasserleitung, Strom, Telefonkabel, TV-Kabel, RW-Kanal, SW-Kanal). Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Parzellen selbst. Für das Oberflächenwasser im Straßenbereich ist eine Regenwassermulde mit Vorreinigung und abschließender Versickerung im Untergrund südwestlich des Plangebietes vorgesehen.

Um die Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem „Altdorf“ herzustellen, ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße 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 Wasserver-sorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

6. Abwasserbeseitigung und Müllbeseitigung

Der Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Prutting mit Anschluß an das Netz des Kanalzweckverbandes Simssee erfolgt über einen neuzuerstellenden Schmutzwasserkanal. Die Abwasserleitung wird von Prutting nach Haidham in die Gemeindeverbindungsstraße gelegt.

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 Hausanschlußkabel 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 frei überlassen werden. Es ist jedoch eine Bepflanzung durch mindestens einen 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 orientieren sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes. (Siehe Pflanzliste).

Die Einfriedungen sollen keine abschirmende Wirkung erzielen. Es sind daher nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen bzw. Maschendrahtzäune erlaubt.

Die Wanderungsbewegung von Kleintieren (z. B. Igel) dürfen nicht behindert werden.

Zur besseren Einbindung des Neubaugebietes in Landschaft soll der Ortsrand begrünt werden. Außerdem wird auch der Uferbereich der Entwässerungsmulde mit geeigneten Pflanzen bepflanzt.

9. Emissionsschutz

Zu den auf der landwirtschaftlichen Fläche bestehenden Fahrstüben wird ein Abstand von 25m und zu den Rinderställen ein Abstand von 30m eingehalten. Die Bauparzelle nordöstlich des bestehenden Rinderstalls steht im Eigentum desselben Landwirts, der auch Eigentümer des Rinderstalls ist. Er hat daher selbst alle Möglichkeiten einen ausreichenden Emissionsschutz zu gewährleisten .

10. Kosten

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

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang: DM 197.200,--
	Anschlüsse : DM 10.400,--

Ausbau der Abwasserbeseitigung:	Hauptkanal: DM 308.500,--
	Anschlüsse: DM 49.300,--

Ausbau der Straßen	Straße: DM 232.000,--
	RW-Kanal: DM 131.080,--
	Beleuchtung: DM 20.000,--

Sonstiges:	
Grunderwerb, Vermessung, Honorare	DM 57.000,--

Aufgestellt:
Prutting, den 10.03.1998

Planverfasser:

Gemeinde Prutting



Handwritten signature of L. Meisinger and a blue stamp reading "1. Bürgermeister Meisinger 1. Bürgermeister".