1. Fertigung

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"ESCHENWEG"

PLANUNG:

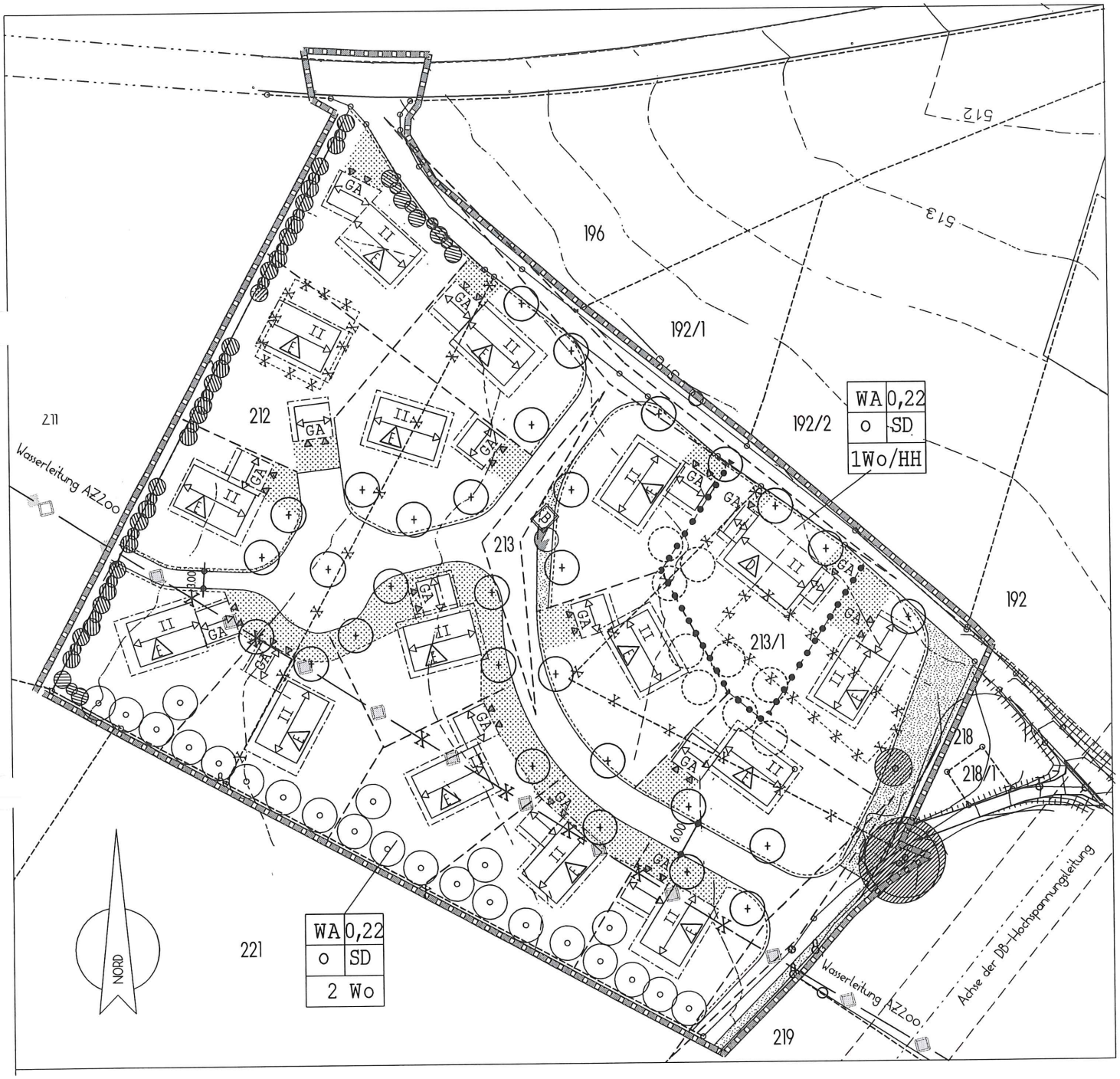
ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR: 8
83134 PRUTTING

GRÜNPLANUNG:

HUBER PLANUNGS-GMBH
HUBERTUSSTRASSE 7
83022 ROSENHEIM

PRUTTING, DEN 20.06.2002
GEÄNDERT 28.05.03

M 1 : 1000



LAGEPLAN M 1 : 1000

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
B e b a u u n g s p l a n N r . 1 2
für das Baugebiet "Eschenweg" mit den Flurstück-Nummern 212, 213, 213/1 221 Teilfläche und die Straßengrundstücke 9/7 und 217 Teilfläche diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

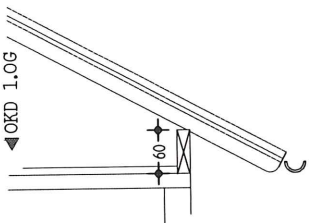
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

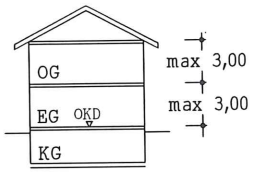
1.1.2 Zulässig sind nach § 17,§18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

mit einer Pfette von max. 60 cm
über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



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



1.1.4 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% der überbaubaren Grundstücksfläche für Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden (Bau NVO § 19 Abs. 4)

1.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise</u>

1.2.1 E Nur Einzelhäuser zulässig

1.2.2 D 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

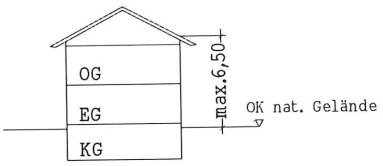
1.2.6 SD Satteldach, Dachneigung 20° - 28°

1.2.7 2 Wo max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
1 Wo/HH max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

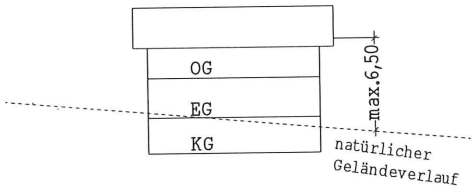
1.2.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten

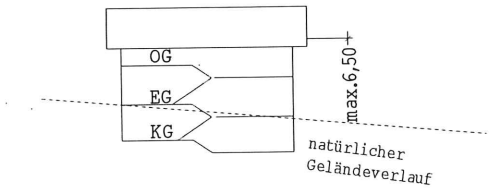
1.2.9 Höhenfestsetzung

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



Vorschläge:





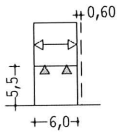
1.3 Garagen

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 Vorplatzbreite beträgt höchstens 6,00 m



Bei Einbau eines elektrischen, vom Auto aus bedienbaren 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 Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbaren wasserdurchlässigem Bankett mit Maßangabe

1.4.3 Garageneinfahrt

1.4.4 Sichtdreicke
innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung z.B. durch Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind einzelstehende Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.4.5 Standort für Trafostation

1.5 Grünordnung

1.5.1 Obstbaumhalb- oder -hochstämme zu pflanzen

1.5.2 Baum zu pflanzen

1.5.3 Baum und Strauchbestand zu erhalten

1.5.4 Baum zu erhalten

1.5.5 Grünfläche

1.5.6 Einfriedungsgrenze

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

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) festgesetzt.

2.1.2 Bei Errichtung von Einzelhäusern werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

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,oo 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, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechtecktig 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. Andere Dachformen wie z .B. Tonnen- sind unzulässig.
Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörende 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).

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 (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.

2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen oder in anderer Weise (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 waagrechter Gliederung auszubilden.

2.6.2 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.

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

2.6.4 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Länge des Balkons darf max. 2/3 der Länge der betreffenden Gebäudeseite betragen.
Eingeschnittene Ecken sowie Balkone und Fenster über Eck sind unzulässig.
Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Holzkonstruktion zu erstellen.

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

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

2.7 <u>Garagen,Stellplätze, Nebenanlagen</u>

2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen 5,50m x 2,50m zu errichten.

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

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.

2.7.3 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.

2.8.2 Der Bereich des Sichtdreiecks, sowie die Vorgartenflächen bis 2,00 m Tiefe hinter der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Straßen und Wege ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Oberkante der fertigen Straßendecke freizuhalten.

Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 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. Es wird empfohlen, auf die Pflanzung krankheitsanfälliger, insbesonders feuerbrandgefährdeter Arten und Sorten zu verzichten.

2.9.2 Pro Parzelle ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen, soweit nicht detailierte Pflanzgebote bestehen.

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, sowie

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer globosum	Kugelahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malnus sylvestris	Holzapfelsbaum
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

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

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinium	Alpenjohannesbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
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 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, z. B. 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 Aus dem Gelände herausragende 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 ortsplanerischen 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 B ehemalige, bereits verfüllte Gasbohrstelle

3.2 Gebäude zu entfernen

3.3 Bestehende Grundstücksgrenze

3.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.5 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.6 Pflanzvorschlag

3.7 zu entfernende Wasserleitung AZ 200

3.8 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen sind bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme des ursprünglichen Geländes bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), -sowie eine planerische Darstellung des geplanten Geländes mit Angabe des Umfanges der geplanten Anderung des ursprünglichen Geländes vorzulegen.

3.9 Fassadenbegrünung

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

3.10 Regenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser z. B aus Garagenvorplätzendarf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind grundsätzlich unzulässig.
Das Oberflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und lediglich das Überwasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen.
Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Sickeranlagen wird hingewiesen.

Private Entwässerungsanlagen von Niederschlagswasser müssen so konzipiert werden, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV)" v. 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000) und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AIIBMI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen.

Sollte im Einzelfall das Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar sein, muß bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom Februar 2000 beachtet werden.

3.11 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.

3.12 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung 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.

3.13 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.
Entsprechendes gilt auch für Photovoltaikanlagen.
Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.14 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 Mindestabstand auf 4,0 m.

Die Gesetzesgrundlage ist Art. 47ff AGBGB v. 9.6.1899 (BayBS III S.89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.1973 (GVBl. S 246).

3.15 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

3.16 Bahnstromleitung 110-KV

Pläne für Bauwerke innerhalb des 2 x 30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung müssen vom Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0150 Teil 1 vorgelegt werden.
Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung kann nur im Rahmen einer Grunddienstbarkeit zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe darf 3,50 m nicht überschreiten.
Bei Neuanpflanzungen sind Bäume oder Sträucher so zu pflanzen, daß deren Endwuchshöhen den erforderlichen Abstand zu ruhenden und ausschwingenden Leitungsseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren. Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Nähe von Hochspannungsleitungen nachteilige Auswirkungen auf das körperliche Wohlbefinden oder die Gesundheit der im Bereich der Hochspannungsleitung lebenden Personen nach sich ziehen kann.
Die Gemeinde übernimmt für derartige Auswirkungen keinerlei Gewähr.

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Lageplanes im Maßstab 1:1000 gefertigt.

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

5.0 SATZUNG ÜBER DIE TEILUNGSGENEHMIGUNG

Die Teilung eines Grundstücks bedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Auf die gemeindliche Satzung wird hingewiesen.

Prutting, den

1. Bürgermeister

5.0 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

5.1 Der Gemeinderat Prutting hat am 30.01.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 "Eschenweg" aufzustellen.

5.2 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden am 01.08.2002 um Stellungnahme gebeten.
Die Stellungnahmen wurden am 24.09.2002, 18.03.2003 u. 02.09.2003 vom Gemeinderat behandelt.

5.3 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 hat vom 02.06.2003 bis zum 15.07.2003 stattgefunden.

5.4 Der Satzungsbeschluß wurde am 04.11.2003 unter der Nr. 403 gefaßt.

5.5 Der Bebauungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

5.6 Bekanntmachung nach § 12 BauGB wurde am 16.03.2004 veröffentlicht.

5.7 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunkft gegeben.

5.8 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.

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.

Prutting, den 16.03.2004

Meisinger
1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 12 "Eschenweg"

Bebauungsplan
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting

Grünordnung
Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7
83022 Rosenheim

Prutting, den 27.05.03

Inhalt

1. Lage des Plangebietes und Bestand
    1.1 Geologie und Topographie
    1.2 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

2. Anlaß der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen
    3.1 Erschließung
    3.2 Nutzung und Bebauung
    3.3 Grünordnung
4. Wasserwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Statistik
7. Immissionsschutz
8. Auswirkungen
9.Kosten

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „Eschenweg“

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt die Flur-Nrn. 212, 213, 213/1 221 Teilfläche und die Straßengrundstücke 9/7 und 217 Teilfläche der Gemarkung Prutting, Gemeinde Prutting

Es grenzt im Norden an die Forststraße und reicht nach Süden-osten bis ca. 15 m an die DB-Hochspannungsleitung . Im Süden und Westen schließt das Baugebiet an die frei landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten endet der Geltungsbereich an der Gemeindestraße „Eschenweg“.

1.1 Geologie und Topographie

Prutting liegt im Einflussbereich des Inntalgletschers. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschiebemergel des Inntalgletschers gebildet. Darunter folgen ältere Kiese. Die Basis der eiszeitlichen Ablagerungen liegt bei ca. 60 m unter Gelände und wird durch tertiären Mergel gebildet.

Grundwasser findet sich im Kies. Die Grundwasserfliesrichtung wird vom Landratsamt mit Nordnordost angegeben. Das geplante Baugelände liest am östlichen Zustrombereich zum Trinkwasserbrunnen Irlach 2. Die südliche Grenz der Schutzzone III wird durch die West-Ost verlaufende Straße von Prutting zum Hofstätter See gebildet.

Das Plangebiet befindet sich oberhalb des Oberdorfes und ist leicht nach Süden geneigt. Die Wohnlage kann als landschaftlich sehr gut bezeichnet werden und ermöglicht einen weiten Blick auf die Chiemgauer und Inntaler Berge.

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Beinahe die Hälfte der Fläche des Baugebiets wurde bisher gewerblich als Bauhof, Gasbohrstelle und Lagerhalle genutzt. Die andere Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen und Norden ist das Gelände mit mittelhohem Bewuchs aus einheimischen Baum- und Straucharten eingegrünt.

Einen besonderen Merkpunkt bildet ein Eichenpaar am Wegrand des Feldweges Flurstück Nr. 217. Die Eichen sind ca. 25 m hoch und in gutem Zustand.

Eine freistehende Linde im südlichen Grundstücksbereich von Flur-Nr. 213/1 weist eine gute Vitalität auf (Höhe 9 m, Durchmesser 8 m), und soll erhalten werden.

Ansonsten befindet sich kein weiterer Gehölzbestand auf dem Baugebiet.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Um den Bedarf im Eigenheim-Wohnungsbau zu befriedigen und damit einer weiteren Abwanderung junger Familien in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken, sollen Grundstücke für Eigenheimbauten angeboten werden.
Deshalb hat der Gemeinderat Prutting in seiner Sitzung am 30.01.2001 beschlossen, für das Gebiet Prutting „Eschenweg" einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, den dringenden Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt ein zusätzliches allgemeines Wohngebiet dar.

Im westlichen Bereich ist der Erhalt des Bewuchses sinnvoll, da eine großzügige Ortsrandeingrünung an der nördlichen Ortseinfahrt von Prutting geschaffen werden kann und die Ortsrandbebauung harmonischer wirkt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 12 "Eschenweg" weist für das Gesamtgebiet eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern aus. Ein Teil der Grundstücke werden dem Einheimischenmodell zugeteilt.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Der bisherige nördliche Ortsrand von Prutting folgt keiner natürlichen Grenze und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig. Es handelt sich um an die dörflichen Mischgebiete angelagerte Wohngebiete ohne typische Ortsrandausbildung.

Mit dem neuen Baugebiet soll ein nördliche Ortsrandabschluß geschaffen werden, der zum einen eine attraktive Abrundung des gesamten Siedlungskörpers gewährleistet, zum anderen eine weitere gewünschte Bebauung nord-östlich des Plangebietes zulässt.. Wichtig ist eine Verzahnung der Siedlung mit der offenen Landschaft, um die Entstehung scharfer Siedlungskanten zu vermeiden.
Die Bebauung soll in Einzelhäusern und einem Doppelhaus erfolgen, um so die Nachbarschaft und die dörfliche Gemeinschaft zu fördern.

3.1 Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt in einer Achse in Nord-Süd-Richtung in leicht geschwungener Form , die in den südlichen Feldweg übergeht. Ein abzweigender Erschließungsast endet in einen Wendehammer. Da kein Durchgangsverkehr möglich ist ist dies ein wesentlicher Bestandteil der geplanten Verkehrsberuhigung

Im nördlichen Bebauungsplangebiet wird die Erschließungsstraße an die Straße „Eschenweg" und weiterhin und an die Haupterschließungsstraße „Forststraße" angebunden. Damit erfolgt eine Vernetzung mit den bestehenden Straßen.

Der abzweigende Erschließungsast wird von der Erschließungsachse durch eine kurze Stichstraße in der Form von einem "Wohnhof" angebunden. Dieser öffentliche Wohnhof erschließt 5 Grundstücke . Vom Wohnhof abgehend führt ein ca. 3m breiter Fußweg nach Westen. Der Fußweg soll zur Aufnahme der Hauptwasserleitung genützt werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Anliegergrundstücke wird die Wendeanlage so ausgeführt, daß sie für den allgemeinen Kraftwagenverkehr ausreichend ist.

Eine Aufpflasterung im Mündungsbereich der Straße soll verkehrsberuhigend wirken und zu einer erhöhten Aufmerksamkeit beim Einbiegen in den Kreuzungsbereich führen.

Der historische Hohlweg (Eschenweg Bestand) zwischen dem Oberdorf und dem Baugebiet soll nicht als Haupterschließungsstraße genützt werden , für den landwirtschaftlichen Verkehr ist er jedoch frei befahrbar.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsgebiet sind Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus vorgesehen.

Entlang der gekrümmten Haupterschließungsstraße (Straße A) sind die im Plan dargestellten Vorgartenflächen von Einfriedungen frei zuhalten um einen offenen Straßenraum zu erhalten. Die Abstände der einzelnen Häuser zur Erschließungsstraße hin sind unterschiedlich groß um eine Auflockerung der Straßenansicht zu erhalten.

Der Wohnhof soll neben der Erschließungsfunktion auch Spielmöglichkeiten auf dem öffentlichen Straßengrund ermöglichen.

Der bauliche Abschluß des Ortsrandes nach Süd-Osten soll eine eventuelle Weiterführung der Erschließungsstraße ermöglichen und damit eine weitere Bebauung nach Westen zu einem späteren Zeitpunkt des Siedlungsgebietes zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen.

Im Bereich der ehemaligen Bohrstelle ist eine Aufweitung des Straßenraumes geplant, um mögliche Setzungen der Bohrlochverfüllung im Straßenbereich zu belassen. Die Aufweitung soll auch als Standort für eine eventuell benötigte Trafostation dienen.

Zur flexiblen Gestaltung von Einzelbauvorhaben werden an Stelle von Doppelhäusern auch Einzelhäuser zugelassen. Die Baugrenzen bleiben in diesen Fällen bestehen.

Entlang der Straßen beträgt die Mindesttiefe der Vorstellfläche 5,50 m.

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3, Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur zwingend zweigeschossig (jedoch mind. Als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Lediglich die Bebauung des Doppelhausgrundstückes ermöglicht einen Kniestock auf der Obergschoßdecke von 60 cm der Höhe, da ein Dachgeschoßausbau ermöglicht werden soll.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden die zweigeschossigen Hauptbaukörper mittels eng gefaßter Baugrenzen in ihrer Lage fixiert.
Die max. zulässige GRZ ist für die Haupt- und Nebengebäude, Anbauten und Nebenanlagen textlich in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Zur Unterbringung von Gartengeräten erscheint die Zulassung von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sinnvoll. Eine Beschränkung der seitlichen Wandhöhe mit max. 2,75 m über OK Gelände sowie

eine max. Grundfläche von 10 m² soll die Ausdehnung der Nebenanlagen begrenzen. Nebenanlagen in Form einer Grenzbebauung werden auf die zulässigen 50 m² Grenzbebauung lt. BayBO angerechnet.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-28 Grad und mit roter oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

In Verbindung mit der relativ geringen Bautiefe sollen zu massive Baukörper verhindert werden. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verschattung der Freiräume wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der leichten Hangneigung nach Süden wurde ein maximale Wandhöhe von 6,25m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand nicht zu hoch wird somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Satteldächern.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Ortsrand

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Prutting eine weitere Ausdehnung. Begrenzend wirken der bestehende und zu erhaltende Grünsaum im Nord-Westen. Der neue westliche Ortsrand soll gemäß Planung zusätzlich eingerünt werden, um einen lockeren Übergang zu den landwirtschalftichen Flächen zu erhalten, da der neue Ortsrand von Dauer sein wird.

Die für dörfliche Ortsränder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebiets wünschenswert.

In Übereinstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim wurde festgestellt, dass kein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen besteht, da die vereinfachte Verfahrensweise gemäß vom Planungsbüro Huber erstellten Checkliste ausreichend ist.

3.3.3 Gestaltung der Straßen und Wohnhöfe

Der Ausbau der Straße Wohnhöfe als verkehrsberuhigter Bereich ist so zu gestalten, daß nicht nur Durchgangsverkehr vermieden wird, sondern daß der motorisierte Verkehr deutlich gebremst und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer erhöht wird.

Die Straße wird entsprechend ihrer geringeren Bedeutung lediglich in einer Breite von 6,00 m angelegt. Das Ziel der Verkehrsberuhigung wird hier erreicht durch seitliche Baumstellungen (in den privaten Gärten) . Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,5 m beidseits können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

Die straßenbegleitend, jedoch auf Privatgrund zu pflanzenden Bäume werden bewußt nicht als Allee mit nur einer Baumart aufgefaßt. Durch die Möglichkeit, daß sich jeder Grundbesitzer eine eigene Baumart aussuchen kann, wird die Identifizierung mit dem eigenen Baum und die Motivation zu einer fachgerechten Pflege gefördert, zum Wohle der Allgemeinheit.

In den Wohnhöfen stehen die verkehrlichen Belange zurück. Hier sollen die Belagsgestaltung und die Bäume in erster Linie den Hofcharakter stärken.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll versickerungsoffenen Regenwasserspeichern vorerst zurückgehalten werden, dass Überwasser wird in den gemeindlichen Regenwasserkanal in den Dorfweiher abgeleitet. Die privaten Regenwasserspeicher dienen zum einen der Entlastung des Dorfweihers und zum anderen der Bewässerung der Gärten.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschlußmöglichkeiten jederzeit erstellt werden.
Die Pflege - Straßenreinigung, Schneeräumen – wird von der Gemeinde Prutting übernommen

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,3800 ha
Nettowohnbauland	ca. 1,126 ha
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 0,223 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,0317 ha
Anzahl der Hauseinheiten:	16
Doppelhäuser:	1
Einzelhäuser:	15

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Südöstlichen des Planungsbereiches verläuft eine 110 kV-Leitung.. Die Schutzzone überdeckt das Plangebiet nicht. Private Grundstücksflächen liegen nicht im Bereich der Schutzzone. Der Abstand der Gebäude zur Leitungsachse beträgt mindestens 40 m.

Das Planungsgebiet stößt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immisionen zu dulden.

8. AUSWIRKUNGEN

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbarem Maß beeinträchtigt werden.

9. KOSTEN

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

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang	€ .....
	Anschlüsse	€ .....
Ausbau der Abwasserbeseitigung	Hauptstrang	€ .....
	Anschlüsse	€ .....
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung	Hauptstrang	€ .....
	Anschlüsse	€ .....
Ausbau der Straßen	Hauptstrang	€ .....
	Anschlüsse	€ .....
Sonstiges		
Grunderwerb, Vermessung, Honarare		€.....

Februar 2018:
Herr Sommerer kann die Kosten leider nicht benennen, da sie ihm selbst nicht mehr vorliegen.
Bitte diesbezüglich den Anhang beachten!

19.02.18

Aufgestellt

Prutting, den 16.03.04

Planverfasser

.....

Gemeinde Prutting

.....

1. Bürgermeister