

M 1 : 1000

21. 10. 04
PRUTTING, DEN 12. 01. 04

83134 PRUTTING
LANGHAUSENER STR. 8

DIPL.-ING (FH)
JOSEF SOMMERER

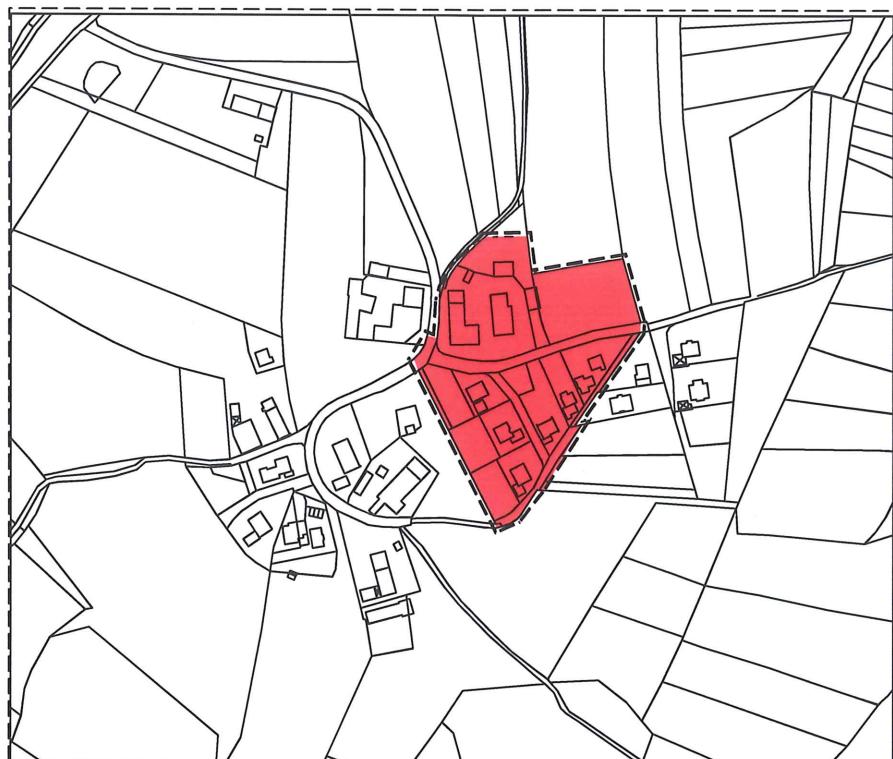
ARCHITEKTURBÜRO

PLANUNG:

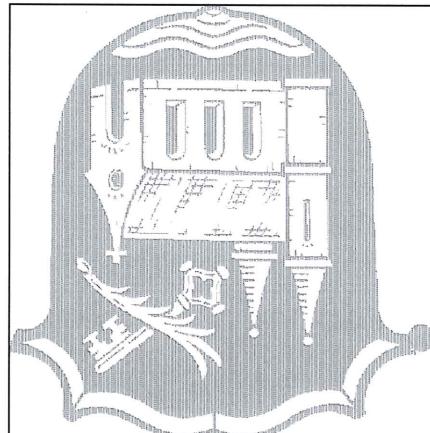
„SONNEN OSTLICHER LIBELLENMEG“

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

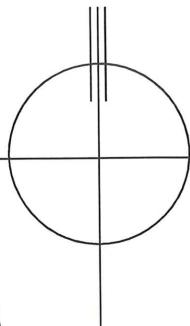
MIT INTEGRIERTEM GRUNDNUNGSPLAN



GEMEINDE PRUTTING
LANDKREIS ROSENHEIM



LAGEPLAN M 1:1000



NORD

	W0/HH	WH 6,50
o	SD	
MD	0,22	

1824

	W0
o	SD
MD	0,22

1825

1822

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/4

1799/6

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/10

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/11

	W0
o	SD
MD	0,22

1798/2

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/15

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/14

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/13

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/12

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/11

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/10

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/9

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/8

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/7

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/6

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/5

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/4

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/3

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/2

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/1

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/0

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-1

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-2

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-3

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-4

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-5

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-6

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-7

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-8

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-9

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-10

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-11

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-12

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-13

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-14

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-15

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-16

	W0
o	SD
MD	0,22

1799/-17

	W0
o	SD
MD	0,22

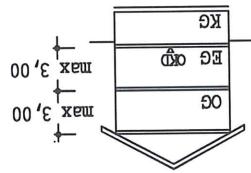
1799/-18

	W0
o	SD
MD	0,22

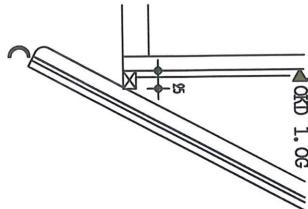
1799/-19

	W0

<tbl_r cells="2" ix="1"



Die maximale Geschosshöhe von Oberkante Rohdecke bis Tragfläche 3,00 m



über der Rohdecke des ersten Obergeschosses.
mit einer Flette von max. 25 cm
höchstens zweit Vollgeschosse.

II

Zulässig sind nach § 17, § 18 BauNVO

1. 1. 2



Dortgebiet (§ 5 BauNVO)

1. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

grenze des Raumlichkeiten Gestaltungsbereichs

1.

FESTEZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

S A T Z U N G .

1833/2 diesen Bebauungsplan als
1799/11, 1799/10, und die Straßenrandstücke 1799/13, 1799/12, 1793/5,
1799/5, 1799/4, 1825, 1799/14, Teilflächen der Flurstücke Nr. 1788, 1798/2,
1799/15, 1793/8, 1793/6, 1793/7, 1793/4, 1793/3, 1799/7, 1791,
für das Baugebiet „Sonnen, Lilienweg“ mit dem Flurstück-Nummern
B e a u n g s p l a n . 15 mit integriertem Grundrissplan
Architektur zu Josef Sommerer, Planung gefertigt
(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom

- des Art. 91 der Bayrischen Bauordnung (BayBO 1998)

Bauern (GO)

- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat

über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 1990)

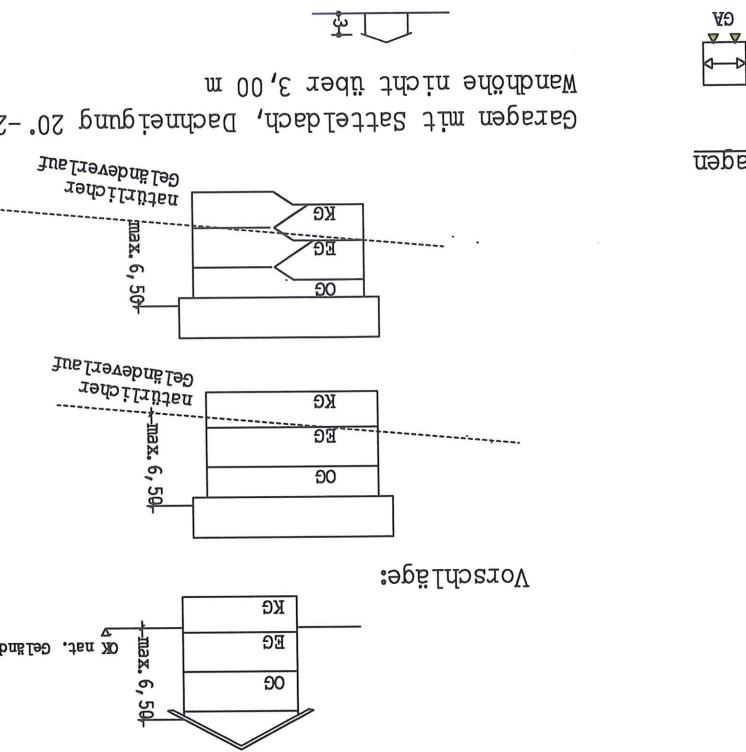
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplane, sowie
(Bau NVO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.04.2004 BGBl. I S 1359

Die Gemeinde PERTHING erläbt aufgrund

<p>I D</p> <p>höchstens ein Vollgeschoss und Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Bei 1m- und Ausbautein bestehender baulicher Anlagen kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2 BayBO sein. Es ist ein Kniestock über dem ersten Vollgeschoss von max. 1,80 m zulässig.</p>	
<p>1.1.3 KN 1, 80</p> <p>Kniestockhöhe 1,80m wird gemessen von der Oberkante Rohdecke im Dachgeschoss bis zur Oberkante Fußpforte an der massgeblichen Traufseite genannt.</p>	<p>0,22</p> <p>Grundflächenzahl</p>
<p>1.1.4</p> <p>Die maximale Geschosshöhe von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m</p>	<p>0,22</p> <p>Grundflächenzahl 0,22</p>
<p>GRZ (gem. § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO)</p> <p>maximale Grundfläche 0,22</p> <p>weiteren § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO)</p>	<p>Die maximale zulässige Grundfläche beträgt 0,22, d.h.</p> <p>Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen, die aus statischtechnischen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.</p> <p>Darüber hinaus dürfen weitere 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche für Zufahrtan und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden (Bau NVO § 19 Abs. 4).</p>
<p>1.2</p> <p>Überbaubare Grundstücke Flächen und Bauweise</p>	<p>D</p> <p>Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Nur Doppelhäuser zulässig</p>
<p>1.2.1</p> <p>Darüber hinaus dürfen weitere 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche für Zufahrtan und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden (Bau NVO § 19 Abs. 4).</p>	<p>E</p>
<p>1.2.2</p> <p>Für den gesamten Geländesbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.</p>	<p>O</p>

1.2.3	Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5	innenhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden	
1.2.4	→←	vorgeschriebene Firstrichung	
1.2.5	SD	Satteldach, Dachneigung 20° - 28°.	
1.2.6	2 Wo	z. B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohnungseinheit 1 Wohneinheit pro Haushalte	
1.2.7	-----	Abgrenzung unterseitschäflichter Nutzung, z. B. Anzahl der Wohneinheiten	
1.2.8	LNA	Landwirtschaftliche Nebenanlage (z.B. Stadel, Stall, Bienenhaus etc.)	
1.2.9	NA	Nebenanlage (z.B. Schuppen)	
1.2.10	HW	Höhenfestsetzung	
	GH 6,50m	Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m	
		Wandaußenfläche mit der Dachausenhaut im Fertigbau bestanden. Unterer Bezugspunkt ist der Schmittelpunkt der Wandaußenfläche mit dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnitttpunkt der Hanglagen an der Tiefstlinie Gebäudedecke) ermittelt.	
		Die Wandhöhe wird ab Oberkante natrikisches Gelände (bei Vorschlägen:	
1.3	Garaaggen	 <p>The diagram illustrates three height regulation scenarios for garages. In the first scenario, a garage is shown above a flat roof. The height is limited by the 'Geländeverlauf' (slope) and the 'natrikischer' height, resulting in a maximum height of 6,50 meters. In the second scenario, a garage is shown above a pitched roof. The height is again limited by the slope and the natrikischer height, resulting in a maximum height of 6,50 meters. In the third scenario, a garage is shown above a flat roof, but the height is limited by the 'nat. Gelände' (natural ground level), resulting in a maximum height of 6,50 meters.</p>	
1.3.1	GA	Wandhöhe nicht über 3,00 m Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20° - 28°.	

1. 4. Werkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen
1. 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- Bei Einbau eines elektrischen, vom Auto aus bedienbaren Toilettentrichs kann die Vorpflatztiefe auf 5,00 m vergrößert werden
-
1. 4.2
- öffentliche Werkherstfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und Straßenbelag
1. 4.3
- private Werkherstfläche, mit Gründünenstabilität für Geh-, Fahrt-, und Liegenschaften
1. 4.4
- Gargenentnahmefahrt
1. 4.5
- Stadtdeich
1. 5. Gärtnereidnung
- Obstbaumhalb- oder Hochstämme zu Pflanzen
- Baum zu Pflanzen
- Baum Bestand Baum zu erhalten
1. 5.3
- baum
1. 5.2
1. 5.1
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)
1. 5.5
- Terrassen
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Entwicklungsmaßnahmen zur Pflege und zur Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)
1. 6. Flächen für die Landwirtschaft (§ BauGB Abs. 1 Nr. 18)
1. 6.1
- Fläche für die Landwirtschaft (§ BauGB Abs. 1 Nr. 18)
1. 7. Regelung für den Denkmalschutz
1. 7.1
- Landwirtschaftlicher Standort der Z. Teil dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 2. 0 FESTETZUNGEN DURCH TEXT**
2. 1 Art der baulichen Nutzung
Art der baulichen Nutzung
2. 2 Baugrazien
Baugrazien
2. 3 Maß der baulichen Nutzung
2. 3. 1 siehe Ziffer 1. 1. 3
2. 4. 1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, hohen Giebeln, waggerechtes und Längsseitig auszuführen. Über den Baukörper verläuft ein dem First auf gleicher Höhe zu erstreckt. Die Dachfläche ist der Dachanschlüsse von im Einzelfall genehmigt an Stand- und Überleitung. Die Dachneigung ist mit 20° - 28° zu wählen. Andere Dachformen wie z.B. Tonne-Schräge Oftgängen sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig.
2. 4. 2 Am den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,90 m freistehende Garagen sind mit der Gleichen Dachneigung und Dachdeckung sind unzulässig.
2. 4. 3 Dachinschritte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Übergleichel können im Einzelfall ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31 II BauGB).
2. 4. 4 Am den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,90 m die das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.
2. 4. 5 Die Dachneigung ist mit 20° - 28° zu wählen. Andere Dachformen wie z.B. Tonne-

2. 4. 4 Balkkone und Brüstungen sind nur Betondachstiele und Dachziegel in roter Farbe zu lassen.
 2. 4. 4 Als Dachziegelnutzung sind nur Betondachstiele und Dachziegel in roter Farbe zu lassen.
 2. 5. 1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des Ursprungsbauens Gelände (Tiefst-) Längen der Geländeplatte bis zu 50 cm (Höhenunterschiede) sind jeder Wand mit der Dachhaut darf maximal 6, 50 m betragen.
 2. 5. 2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
 2. 5. 3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgräubungen und Abbauschüttungen oder in anderer Weise (z.B. Lichthöhlen) freigelegt werden.
 2. 6. 1 Hauptgebäude sind als rechteckige Liegenschaftsform mit waggerechter Gieaderung auszubilden.
 2. 6. 2 Außenwand sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders verkleidungen an Mauerwerksschichten dürfen / oder mit Holz zu verkleiden, Holz- aufzähligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden, Holz- fällig Farbige Holzansichtiche sind unzulässig.
 2. 6. 3 Sockel sind putzbündig und farbenmäßig 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.

decke freizuhalten.

Das Lüchtraumprozil der Straße ist stets bis 4,00m über OK Straße-
Astanatz von mindestens 2,50 m über der Oberkante Fertiger Straßendekke.
Eine Ausnahme bildet einzelnstehende Hochstraßen mit einem unteren

über der Oberkante der Fertigien Straßendekke freizuhalten.

Ist von jedem Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm
Tiefe hinter der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Straßen und Wege
2.8.2 Der Bereich des Sichtdreiecks, sowie die Vorgarteneinfächer bis 2,00 m

für Zugangs- und Zuflächen.

Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenoberplätzen sowie

2.8.1 Auf den offenen Charakter der Straßen ist Rückblick zu nehmen.

2.8 Straße, Vorplatz, Zufahrt

Fugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splittschotter auszuführen.
2.7.4 Offene Kfz-Stellplätze sind mit Wasserdrucklassi gen Materialien (z.B. Rasen-

und Gerätehäusern mit einer Grundfläche von max. 6,0 m.
Ihre Gestaltung und Materialwahl dem Baugebiet entsprechend gestalten-
Einerichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ansgenommen sind in
2.7.3 Außenhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenlägen und

BauNVO vorzusehen.

verringerte Abstandsfälle bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4
Insowei mit gem. Art. 91 Abs. 5 Bay BO eine gegenseitige Art. 6 Bay BO
zur Nachbar-Groundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufwärts.
2.7.2 Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde,

Platz gerichtet.

wobei bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stell-
Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports

5,50m x 2,50m zu errichten.

Für jede Wohninheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen
Baugrenzen errichtet werden.

2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hinteren Festgesetzten Flächen und Außenhalb der

2.7 Garage, Stellplätze, Nebenlägen

Im Vorgartenebereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

2.6.6 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden.

Metal, Kunstsstoff, Spaltklipper u. a. u. sind unzulässig.

Entspreechen wie z.B. Glasbastione, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton,
2.6.5 Ortsfreud erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht

Li chen WerkzeugsfLächen beachten! Siehe Ziffer 2.8.2
Einschätzungen wegen des Sichtbereichs und der Flanzung entlang der oft ent-

Sträucher

Stieliche	Salix caprea	Ulmus glabra
Salicis	Salix fragilis	Tilia platyphyllos
Salicetum	Salix viminalis	Tilia cordata
Salicetum	Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Salicetum	Sorbus aria	Kotwelle
Salicetum	Sorbus domestica	Bruichweide
Salicetum	Salix caprea	Salweide
Salicetum	Quercus petraea	Traubeneiche
Salicetum	Quercus robur	Stieleiche
Pyrus	Pyrus pyraster	Wildapfel
Prunus	Prunus avium	Vogelkirsche
Populus	Populus tremula	Zitterpappel
Malanus	Malanus syriacus	Holzapfelsbaum
Fraxinus	Fraxinus excelsior	Eiche
Fagus	Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula	Betula pubescens	Moorbuche
Alnus	Alnus incana	Grauerle
Alnus	Alnus glutinosa	Schwarzlerle
Acer	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer	Acer platanoides	Spitzahorn
Allie	Allie standortgerechten LokaLen obstsorten, sowie	Blätter:

2.9.4 Pflanzliste

- 2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Es wird empfohlen, auf die Flanzung krankheitssicher, insbesondere feuerbranage-fähigerarten und Sorten zu verzichten.
- 2.9.2 Je Völle 300 qm GrundstücksfLäche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen, sowie nicht detaillierter Pflanz-gebot bestehen.
- 2.9.3 Unzählässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen Geholzzen.
- 2.9.4 Pflanzungen dürfen nicht minder als 10 m Abstand zwischen den Pflanzungen haben. Pflanzungen müssen aufgelassen und unterlaubt geben

2.10.1 Zur Straße hin sind nur Einflurdeinungen hinunter oder auf der Einflurdeinungsgrenze zu lassig.

Als Einflurdeinung sind Holz- und Maschendrahitzäune mit nachfolgendem Merkmalen zu kennzeichnen:

- Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände.
- Holzzäune sind als Einflurde, senkrechte Holzstaketene - oder Latteenzäune mit Holz - oder Metallstäulen zu errichten.
- Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind nur hinter abwechselungsreichen Hecken aus einheitlichem Laubgehölzen oder Straßenhecken auf freien Zonen gescharten einzettene entwörmige Hecken, z. B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt, sind unzulässig.
- Streng geschmittenen Entwörmge Hecken, z. B. mit einem rechtwinkligen oder dreieckigen Querschnitt, sind unzulässig.
- Die Zaune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nach-

2.10 Einführung

Sowie Gärten - u. Bepflanzungsraumchen in standardgetrechten Arten und Sorten.

Gemüsemeile	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Ligustrum vulgare
Hassel	Lonicera xylosteum
Stechpalme	Prunus spinosa
Blauwe Heckenkirsche	Rhamnus cathartica
Schwarze Heckenkirsche	Rosa canina
Rotkehlchen	Rosa gallica
Kreuzdorn	Rosa pendulina
Alpenheckenkirsche	Rosa rugosa
Flederrose	Rosa spinosissima
Hundsröschen	Rosa villosa
Erdrose	Salix aurita
Hechtröschen	Salix caprea
Alpenheckenrosen	Salix dasyclados
Wintirosen	Salix purpurea
Apfelrose	Salix repens
Öhrchenrosen	Salix triandra
Salix rosmarinifolia	Salix viminalis
Mandelweiß	Sambucus nigra
Korbweide	Spiraea salicifolia
Hollunder	Tilia cordata
Wolliger Schmetterball	Vitis vinifera
Gezwitscher	Vitis vulpina

Diese Gebäudewände mit gerütteltem offenen Ziegelaufbau (z.B. Geragene- u. Carportwände) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierepflanzen bestückt werden. Rankgittere ist, Bergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

3.6 Fassadenbeleuchtung

Die Hohensteinerstraße eröffnet im Flurvertritt einen mit der Gasse tragenden Raum, dessen Decke ausgespannt ist und die Form eines Kreuzgratgewölbes aufweist. Die Wände sind mit einem hellroten Marmortapeten verkleidet, die Decke ist weiß gestrichen. Ein breiter Kamin aus weißem Marmor steht in der Mitte des Raumes. Die Fenster sind oben abgeschlossen und haben weiße Fensterrahmen.

3.5 Höhenfestsetzung der Gebäude

3.4 Pfanzsortenwahl

Bestehende Grundstrukturen

3.2 Nebengetriebe Bestehende

Bestehende Wohnungsbauide mit Hinweisen auf vorhandenes Maß
der baulichen Nutzung (z. B. II innenrahb des Getüngs-
berichten des Bebauungsplanes) und der Firstrichtung

3.0 HINWEISE

2.12. Weitere Gestaltungsvorschritte enthalten die „ökologische Bauvorschriften“ für die Gemeinde Puttgarden vom 04.12.1996. Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bereich eine unterschiedliche Ausdehnungskraft anderes ausgesagt ist.

2.12 Sonstiges

2.11. Regenwasserabsammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr.

2.11 Entwassering, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

2. 10. Zulus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisanden sind unzulässig, um Tiere und Menschen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

Anwendung sind unauflöslich am Gebäude anzubringen.

Entsprachendes gilt auch für Photovoltaikanlagen.

Dachfläche unterteilt und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.

Die Verwendung von Sonnenkollektoren wird empfohlen. Sie müssen in die

Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

(Metter, Pächter o. a.) aufzurichten.

Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderer Nutzer

landlichem Bereich ohne Genehmigung zu limitieren.

Mitschaffung im Markt ist ohne Einsatzchränkungen zu dulden, ebenso sonstige im

Die Erwerber bzw. Bewohner der Baugutachten haben die ortstypische Landbe-

12. 01. 2000 (ATBMT Nr. 3/2000 S. 84) entsprachen.

Leiter von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) vom

V. 01. 2000 (GBL. Nr. 3/2000) und den „Technischen Regeln zum Schadlosen Ein-

sammelturm Niederschlagswasser (Niederschlagswassertrichter-Lösverordnung NEStV)

das sie der „Verordnung über die Erlaubnis für die schadlose Versickerung von ge-

Private Entwässerungsanlagen von Niederschlagswasser müssen so konzipiert werden,

PFlichtig.

5,00 m unter Geländeoberfläche liegt. Tiefe der Sicherheitsanlage sind genormt umfangs-

ist nur mögliche, wenn die Sohle innerer Versickerungsanlage nicht tiefer als

Insowiewohl gelten die gemündlichen Satzungen. Eine Erlaubnis für die Versickerung

für Extremeereignisse ausreichend ausgebildete Notüberläufe vorzusehen.

gerüngene Versickerungsrate sind neben den erweiterten Rückhalteräumen auch

gelageneen baulichen Allagen sind zu vermeiden. Wenn der zu erwartenden

Negativen Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächengewässern zu hangabwärts

anzustreben, da keine geeignete Vorflut vorhanden ist.

Eine Versickerung des Oberflächengewässers unter Einbeziehung ausreichend dimensionsorientete

sind grundsätzlich unzulässig.

Einleitung von Oberflächengewässer in die Straßennutzung oder in

Oberflächengewässer in die Straßennutzung oder in den gemündlichen Schmutzwasserkanal

Verkörperung oder benachbarter Grunstücke abgeführt werden. Einleitung von Ober-

Aufallendes Oberflächengewässer z. B. aus Gängen und Alleen darf nicht auf öffentliche

Begründung sithe Anlage

4.0 BE GRUNDUNG

Diese Bebauungspläne würden Grundlagen für die Entwicklung der Landwirtschaft im Maistal I: 1000 geprägt. Für eventuelle damals verbaudene Unstimmigkeiten wird nichts getan. Zur Maßnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

3.14 Deutschsprachige Basbm AG
Ansprüche gegen die Deutschnche Basbm AG aus dem gewöhnlichen Bereich der Eisen-
bahm in Setzeln jemeljigen From Setzeln einen Antragsteller, Bauherrn, Grund-
stückseigentümers oder sonstigen Nutzunsgsberechtigten sind ausgeschlossen.

Für die im Pfarrgebiet bereitstehenden Gebäude und Anlagen kommt die Bestimmungen dieses Bebauungsplans zur Anwendung, sobald durch Umgestaltung oder Renovierung ein neuer und umfassender Nutzungsnutzung erzielt wird, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.

3.13 Überregionaler Regierung

3. 12 Denkmalschutz
Bodenkmal, die bei der Verwitterung des Vorhabens zu tagen treten,
unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutz-
behörde unterzüglich bekannt zu machen.

Der Grenzabsatzstand für die Flanzung am Rand des Landwirtschaftlichen Bereichs beträgt 2,0 m für Bäume und Sträucher mit einem Wuchshöhe von über 2,0 m. Sobald dieser Landwirtschaftliche Grenzabsatzstand erreicht ist, erhält der Betreuer eine Entschädigung von 4,00 m je Flanzenreihe.

3.11 Pfanzabst nde zu Landwirtschaftlichen Flächen



Datum 1. Bürgermeister

12. Mai 2005

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

Der Bebauungsplan mit Bezugnahme auf die gesetzliche Auskunft gegeben.
Inhalt in der Gemeinde zu jedem Einzelheit berücksichtigen und über dessen Zustand in den nächsten Tagen zu den zivilen Dienst

5. 7 Bekanntmachung § 12 BauGB am 24.05.2005

5. 6 Der Bebauungsplan bedürfte keiner Genehmigung

5. 5 Satzungsbeschluss am 26.04.2005

5. 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB vom 05.11.2004 bis 10.12.2004 vom 22.01.2004 bis 27.02.2004

5. 3 öffentliche Ausslegung § 3 BauGB vom 09.02.2005 bis 11.03.2005

5. 2 Vorgängen der Bürgerebrechtteiligung § 3 Bau. 1 BauGB vom 26.01.2004 bis 01.03.2004

5. 1 Auftellungsbeschluss am 16.12.2003

5. 0 VERFAHRENSERMERKE

- Inhalt**
1. Lage des Plangebietes und Bestand
 - 1.1 Geologie und Topographie
 - 1.2 Bisherige Nutzung und Veretationsbestand
 2. AnlAB der Planung, Planungsrechtlche Vorausstzung
 3. Stadtbebauliche und grünordnerische Zielsetzung
 - 3.1 Erschließung
 - 3.2 Nutzung und Bebauung
 - 3.3 Grünordnung
 - 3.4 Denkmalschutz
 4. Wasserwirtschaft
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Statistik
 7. Immissionschutz
 8. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 9. Auswirkungen
 10. Kosten

Prufting, den 27.07.04

83134 Pruiting
Langhausener Straße 8
Architekt
Josef Sommerer
Bebauungspläne

NR. 15 „Sonnen ostlicher Libellenweg“

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRUNDUNG ZUM

Gemeinde Pruiting

Eigenheimbauern, teilweise im sog. Einheimischenmodell, angeboten werden jünger Gemeindebürgern die Umlandgemeinden entgegenzuwirken, sollen Grundstücke für Um den Bedarf im Eigenheim-Wohnungsbau zu befriedigen und damit einer Abwanderung befreien.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSGECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

bepflanzt.

Die bereits bebauten Grundstücke sind mit großteils einheimischen Strauch- und Baumarten

Auf dem Flurstück Nr. 1825 befinden sich zwei Obstbäume

Die Landwirtschaftliche Hofstelle ist mit Obst- bzw. Nutzbaumen bepflanzt.

Grünland genutzt.

Obstgarten sowie zu 13 % mit Straßenflächen genutzt. Die Wiesenfläche werden als Gärten), zu ca. 27% mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, zu 31% mit Wiese und Die Fläche des Baugebiets wird bisher zu ca. 26% mit Wohnhäusern (einschl. Zugehörenden

1.2 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Immergrüne BERGE.

nach Süden geneigt. Die Wohnlage kann als Landschaftlich gut bewertet werden und ermöglicht von den südlichen Gründstücken aus einen Blick auf die Chiemgauer und Dass Plangebiet befindet sich am westlichen Ortrand des Ortes Sonnen. Das Gelände ist

Schichtengrundwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

sonnen liegt im Einflussbereich des Immergrünen. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschiebemergel des Immergrünen gebildet. In einer Tiefe von 8 m bis 15 m folgen ältere Kiese. Im Obergrünen sind ebenfalls beobachtet, die in Gründwasser, jedoch kann

1.1 Geologie und Topographie

Westen an eine bereits vorhandene Bebauung an.

Es grenzt im Norden und Süden an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten und

Ortsrand Sonnen, Gemeinde Prutting.

Flurstücke 1788, 1825, 1799/9, 1799/10 1799/11, 1798/2, die Privatstraße Flurstück Nr.

1793/6, 1793/4, 1793/3, 1799, 1799/7, 1791, 1799/5, 1799/4, Teilfläche der

Dass Plangebiet des Bebauungsplans umfasst die Flurstück - Nr. 1799/15, 1793/8,

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Sonnen, östlicher Libellenweg“

BERGRUNDUNG

3.2 Nutzung und Bebauung

Das Flurstück Nr. 1793/8 wird durch eine kurze private Stichstraße angebunden. Für den Endausbau der Straße auf Flurstück Nr. 1793/13 sind Teilflächen der Flurstücke 1799/10, 1799/11 und 1798/2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Straßenabschnitt auf Flurstück Nr. 1799/14 ist in Privatbesitz. Der Libellenweg mündet in die „Ortsstraße Sonnen“, ein.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Libellenweg“.

3.1 Erschließung

Die Hofstelle wird als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt, um zum einen den Landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern, und zum anderen eine ortsnahypische Bebauung oder Nachbarschaft und die dorfliche Gemeinschaft zu fördern und dem dorflichen Ortsbild gesamten Siedlungskörpers gewährleisten.

Die Bebauung soll mit Einzelhäusern sowie mit einem Doppelhaus erfolgen, um so die vor kommende Bebauung ergründet werden. Dies soll eine ausreichende Durchgründung des überplant, sowie die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert werden. Der In dem zum Teil neuen Baugebiet sollen die bereits geteilten Grundstücke für eine Bebauung bebaubenden Grundstücken ergänzt werden. Dies soll eine ausreichende Durchgründung des vor kommenden Baugesamt ergründet werden. Dies soll die Gemeinschaft zu fördern und dem dorflichen Ortsbild gerechnet werden.

Die Bebauung soll mit Einzelhäusern sowie mit einem Doppelhaus ergründen und dem neu überplant, sowie die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert werden. Der überplant, sowie die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert werden. Der In dem zum Teil neuen Baugebiet sollen die bereits geteilten Grundstücke für eine Bebauung bebaubenden Grundstücken ergänzt werden. Dies soll eine ausreichende Durchgründung des vor kommenden Baugesamt ergründet werden. Dies soll die Gemeinschaft zu fördern und dem dorflichen Ortsbild gerechnet werden.

3. STADTEBAULICHE UND GRUNDNEDISCHE ZIELESETZUNGEN

Deshalb hat der Gemeinderat Prüfung in seiner Sitzung am 02.09.2003 beschlossen, für das Gebiet Prüfung „Sonnen ostlicher Libellenweg“, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Erschließungsskosten auf die Anlieger umzulegen, und zum anderen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bis dato noch nicht überplanten Flächen zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prüfung stellt das Bebauungsgebiet als Dorfgebiet dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prüfung stellt das Bebauungsgebiet als Wetterheim ist für die Umlegung der Erschließungsskosten des bereits gebauten Libellenwegs auf die Anwohner, (seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 1998) ein rechtskräftiger Bebauungsplan notwendig.

Weiterhin ist für die Umlegung der Erschließungsskosten des bereits ausgebauten Ausnahme der Hofstelle auf Flurstück Nr. 1788/Teil und dem Doppelhaus auf Flurstück Nr. 1825/Teil eine Bebauung mit Einzelhäusern aus.

Ausnahme der Hofstelle auf Flurstück Nr. 1788/Teil und dem Doppelhaus auf Flurstück Nr. 1825/Teil eine Bebauung mit Einzelhäusern aus.

3.3.2 Gestaltung der Straßen und Wohnhöfe

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Sommen eine weitere Ausdehnung. Der neue südlich des Libellenweges befindliche Ortstrand soll gemeinsam Planung zusammenhängt einigermaßen werden, um einen lockeren Übergang zu den Landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

Die für dorfliche Ortsänder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebietes wünschenswert.

3.3.1 Ortstrand

3.3 GRUNDUNDUNG

Für Garagen, Nebengebäude und unregelmäßige Bauteile erfolgt die Festsetzung nach somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaaffen wird. Süden wurde eine maximale Wandhöhe von 6,25 m ab Oberkante natürliche Gelände wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegeen der Hangneigung nach werden. Im Himblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume in Verbindung mit der relativ geringen Bauhöfe sollen zu massive Baukörper verhindert festgesetzt.

Um eine für die Ortstrandgestaltung charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustuktur der zweigeschossigen Hauptgebäude Fachgeniegtre Statteläicher mit einer Dachneigung von 20-28 Grad und mit roter oder brauner Dachziegelung mit einer Dachneigung von 20-28 Grad und mit roter oder brauner Dachziegelung für die zweigeschossige Hauptgebäude Fachgeniegtre Statteläicher.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden die zweigeschossigen Hauptbaukörper des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern. Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der Zulassungen mittels eng gefasster Baugrenzen in ihrer Lage fixiert.

Die max. Zulassung GRZ ist für die Haupt- und Nebengebäude, Anbauten und Nebenanlagen textlich in den Nutzungsabschaltungen festgesetzt.

Um familiengerechte Wohnungen im Allgemeinen auf zwei Wohninheiten begrenzt. Dies soll auch der Bezahlung Kniestocks über der Erdgeschossoidecke von 1,80 m vorsehen. Die Kniestocks sind zwischen zweigeschossig (edoch mid. als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Die Bebauung der Grundstücke ermöglicht einen Kniestock auf dem Obergeschossoidecke von max. 25 cm Höhe. Ausgenommen hier von ist die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1791, die bedingt durch die gerimme Grundstücksgroße eine Beschränkung des zweigeschossigen (edoch mid. als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Kniestocks über der Erdgeschossoidecke von 1,80 m vorsehen.

Die Hauptbaukörper sind im Himblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungssstruktur gestaltet wird als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise Zulassungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, und 9 Bau NVO nicht zugelassen.

Im Bebauungsgebiet sind Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohninheiten sowie ein Doppelhaus entlang der Straßen beträgt die Mindeststiefe der Vorstellfläche vor Garagen 5,50 m.

mit einer Wohninheit pro Haushälfte vorgesehen.

Der Ausbau der Straßen ist so zu gestalten, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr dient. Der motorisierte Verkehr soll deutlich gebremst und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden.

Die Straße wird entsprechend ihrer geprägten Bedeutung lediglich in einer Grundstückssbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Das Ziel der Verkehrsberuhigung wird hier erreicht durch seitliche Baumstellungen (in den privaten Gärten). Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,75m beiderseits der Fahrbahn können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

Die Straße wird entsprechend ihrer geprägten Bedeutung lediglich in einer Grundstückssbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Das Ziel der Verkehrsberuhigung wird hier erreicht durch seitliche Baumstellungen (in den privaten Gärten). Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,75m beiderseits der Fahrbahn können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

Allgemeinheit. Grundbesitzer eine eigene Baumart aussuchen kann, wird die Identifizierung mit dem eingesammlten Wert ausreichend sicherstellen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in Retentionsfilterbecken eingeleitet werden. Das durch die Bodenpassage vorgerichtete Wasser kann in einer Rigole gesammelt werden und das anfallende Überwasser in einen Versickerungsbrunnen eingeleitet werden. Um Baukosten zu sparen können mehrere Grundstückeigentümer einen gemeinsamen Sickerbrunnen anlegen. Beim Bau von Sickerbrunnen ist darauf zu achten, dass keine staunenden, das Grundwasser schützende Deckenschichten durchstoßen werden.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserrichtliniesvorordnung (NW Frei V), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGV) und die technischen Regeln für die hydraulische Bemessung, Anordnung (Bauausführung und Betrieb nach Arbeitsblatt A 138 der ATV-DVWK (weil in der gultigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegt. Tiefe Sickerbrunnen sind Kanalanschlüssen möglichkeiten.

Im Gelungsbereich bestehen bereits die erforderlichen Wasser-, Strom-, und Die Pfläge der Verkehrsfläche

- Straßenreinigung, Schneeräumen, die Pfläge der Trinkwasserversorgung und der Abwasserkanäle - werden von der Gemeinde Pruitting übernommen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dient der bayrische Loeffaden „Bauen im Einiklang mit Natur und Landschaft“.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanning werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Dazu zählen unter anderem:

- die festgesetzte GRZ ist mit 0,22 kleiner als 0,30 und die verriegelte Fläche mit 0,35 kleiner als 0,40
- Anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort in Versickerungsbrunnen eingeleitet.

IN DER BAULEITPLANUNG

8. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die personlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbaren Maß beeinträchtigen wird.

Das Planungssgebiet steht unmittelbar an Landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Fahrsilo betragen mindestens 25 m.

Auf dem Flurstück Nr. 1825 befindet sich ein Fahrsilo. Der Abstand der Gebäude zum Fahrsilo beträgt mindestens 25 m.

Immissionen zu dulden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Anzahl der Hausesimheitten	6	Bestand Wohnhäuser	1	Bestand Landwirtschaftl. Wohngeb.	5	Neugeplante Hausesimheitein	
Nettowohnbauland	ca. 0,8184 ha	Verehrlsfläche öffentlich	ca. 0,2060 ha	Verehrlsfläche privat	ca. 0,0313 ha	Landwirtschaftlich genutzte Hoffläche ca. 0,6783 ha	
Gesamtfäche des Getungsbereiches	ca. 1,7340 ha						

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting. Eine bestehende Trinkwasserleitung wird wie im Plan dargestellt - in den Straßennörper verlegt.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlüssen abgebaut an das Leitungsnetz angeschlossen.

Ausbau der WasserverSORGUNG:	Hauptstrang	Anschlisse	Ausbau der OberflächenwasserbeSIEtigung
	Hauptstrang	Anschlisse	Ausbau der Straßen
	Anschlisse	Anschlisse	
	Hauptstrang	Anschlisse	
	Anschlisse	Anschlisse	
	Hauptstrang	Anschlisse	
	Anschlisse	Anschlisse	
	Hauptstrang	Anschlisse	

Kosten zu erwarten:

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung sind folgende

10. KOSTEN

Die Kosten für „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und

Die Komplexionsfläche wird als „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und

Der Ausgleich kann durch Anlage einer Strenobtwiese stödlich des Baugrundstückes vollständig im Gelungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichen werden.

Ausgleichsfläche von ca. 320 qm.

Ein grifflache von ca. 800 qm ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 einer

wird nur das Landeschaftsbild beeinflusst, da es sich um eine Ortsrandlage handelt. Bei einer be troffenen Fläche um intensiv genutztes Wirtschaftsland handelt. Von den Schutzgütern

Die Fläche wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) einge stuft, da es sich bei der

Ausgleichsfläche bedarf für das stödlich gelegene Doppelhausgrundstück

gelegene Fläche ausgleichen.

Ausgleichsfläche von 924 qm. Der Eingriff wird vom Okokonto der westlich von Edling

Ausgleichsfaktor 0,4. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsläche von 2310 qm eine

Die Ermittlung der Eingriffs schweren ergibt bei Typ B (GRZ unter 0,35) einen

in die Objekte) beeinflusst.

wird das Landeschaftsbild (teilweise Ortsrandlage) sowie die Ökologie (geringfügiger Eingriff

betroffene Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftsland handelt. Von den Schutzgütern

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) einge stuft, da es sich bei den

Ausgleichsfläche bedarf für die östlichen drei Bau parzellen

Anlegen einer extensiven Strenobtwiese

Begrenzung der Versiegelung auf Stellplatzien durch versickerungssoffne Beläge



Grundewerb, Vermessung, Honarare

Aufgelistet

Prufting, den. 27. Mai. 2005

Planverfasser

Gemeinde Pruiting
1. Bürgermeister