

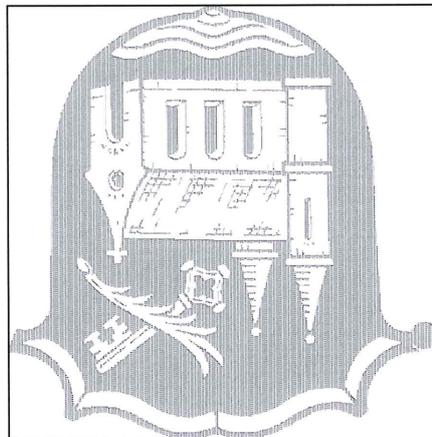
PRUTTING, DEN 21.11.2003

83134 PRUTTING
LANGHAUSENER STR: 8
DIPLOM-ING (FH)
JOSEF SOMMERER
ARCHITECTURBÜRO

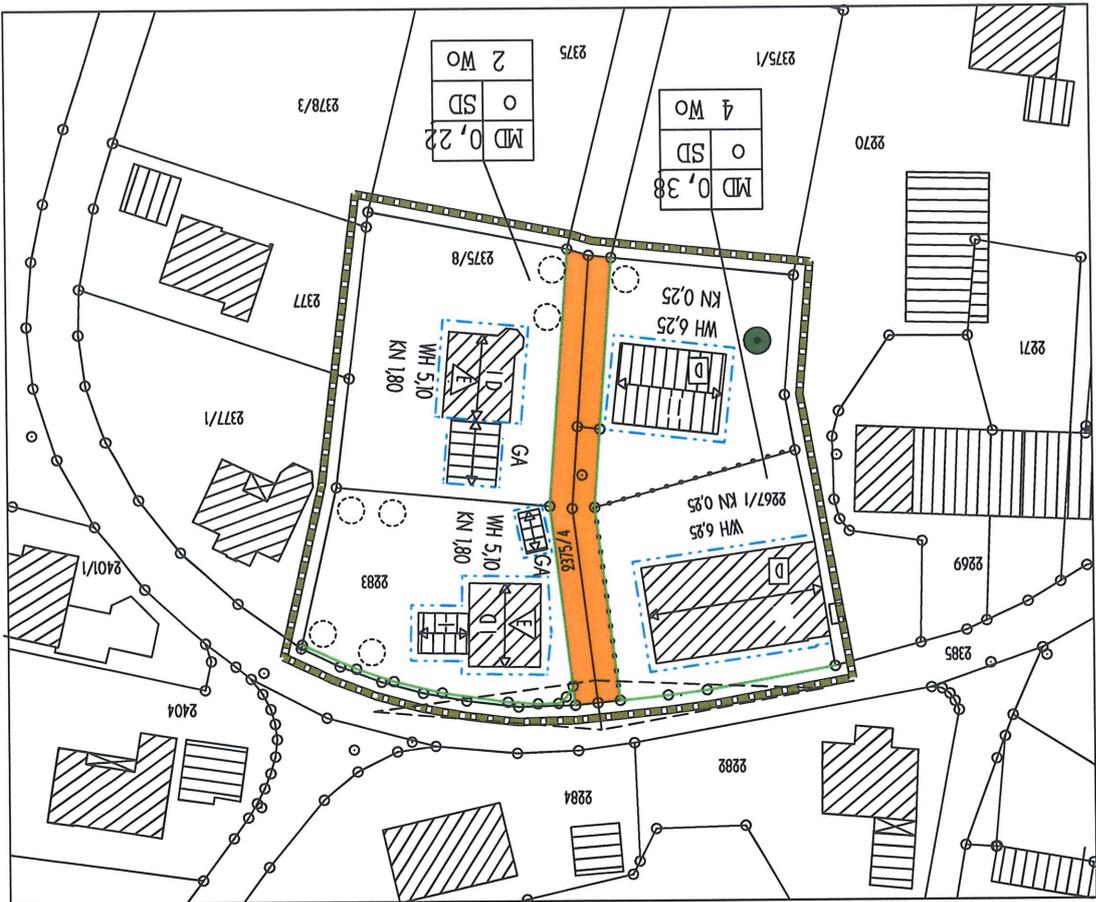
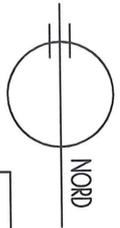
PLANUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
" OBERNBURG FLIEDERWEG " MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN

GEMEINDE PRUTTING
LANDKREIS ROSENHEIM



LA GEPLAN M 1:1000



Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- 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

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Bau NVO)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulleitpläne, sowie
 über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)

Bayern (GO)

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

(alle Vorschriften in j eweils gültiger Fassung) diesen vom

Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigt

B e b a u n g s p l a n N r . 16

für das Baugebiet "Obernburg Fliederweg" mit den Flurstück-Nummern

2267/1, 2283, 2375/8 und die Straßengrundstücke 2375/4, 2267/4, 2267/3

diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

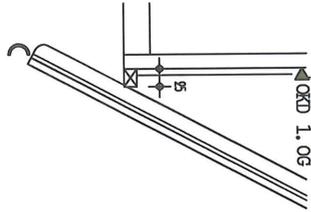
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 (MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind nach § 17, §18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschosse

mit einer Pfette von max. 25 cm
 über der Rohdecke des ersten Obergeschosses.



I D

höchstens ein Vollgeschos und Dachgeschos zulässig.

Bei Um- und Ausbauten bestehender baulicher Anlagen

kann das Dachgeschos ein Vollgeschos im Sinne des Art. 2

BayBO sein. Es ist ein Kniestock über dem ersten Vollgeschos
 von max. 1,80 m zulässig.

Innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.2.3	Baugrenze gem. PlanzV, Ziff. 3.5	
1.2.2	Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.	0
1.2.1	Nur Einzelhäuser zulässig	

1.2 überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

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.

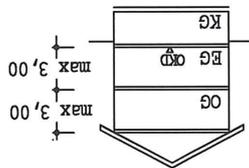
GRZ (gem. § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO) maximale Grundflächenzahl 0,22
 GRZ (gem. § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO) maximale Grundflächenzahl 0,38

0,22
0,38

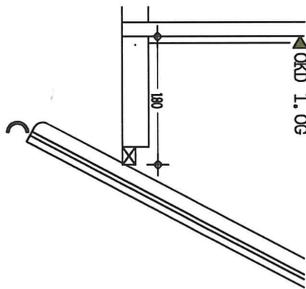
1.1.4 Grundflächenzahl

Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke im Dachgeschoss bis Oberkante Fußpfette an der massgeblichen traufseitigen Außenwand.

1.1.3 KN



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



1.2.4 vorgeschriebene Festsicherung 

1.2.5 SD Satteldach, Dachneigung 20° - 28°

1.2.6 max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude

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

1.2.8 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 m.

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,10 m.

Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei

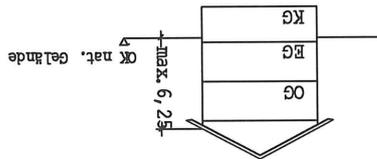
Hanglagen an der tiefsten Gebäudecke) ermittelt.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit

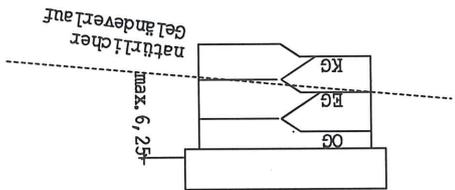
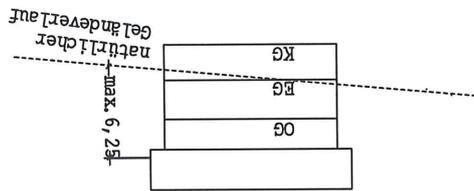
dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt

Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.

z. B.



Vorschläge:



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

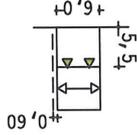
1.3.1



1.3 Garagen

1.3.2

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



Bei Einbau eines elektrischen, vom Auto aus bedienbaren
Torantriebs kann die Vorpaltztiefe auf 5,00 m verringert
werden

1. 4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. 4. 1 Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbareren wasserdurchlässigem Bankett mit Maßangabe



1. 4. 2

Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung z.B. durch Bepflanzung und Bepflanzung über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind einzelnstehende Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 2,50m ab Oberkante fertiggestraßen-
decke.

1. 5 Grünordnung



Baum zu erhalten

1. 5. 1

1. 6 Regelungen für den Denkmalschutz



Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

1. 6. 1

2. 0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. 1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO) festgesetzt. Bei Errichtung von Einzelhäusern werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Ausgenommen hiervon ist das bestehende, nord-westliche gelegende Gebäude mit max. 4 Wohneinheiten.

2. 1. 3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeck und nur im Erdgeschosß 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 Abstandstflächenregelung (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 mittlig, höhengleichem, waagrechttem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem 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. 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 0,60 m (max. 2,00 m). Für Garagen oder Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden (§31 BauGB)

2.4.3 Dachneigung (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 Dachdeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefst- liegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außen- wand mit der Dachhaut darf bei (I I) maximal 6,25 m und bei (I D) max. 5,10 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 (Höhen Differenz) 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 waagrechtter 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 verleiden. 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 auf-fällig 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 Gebäudesette betragen.
- Eingeschmittenen 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 vorläufigen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.
- 2.6.6 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorartenbereich 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. 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. Rasen-
 fugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splittthaut) auszuführen.

2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege

2.8.1 Auf den öffentlichen 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 Vorartenflächen 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, insbesondere feuerbrandge-
 fährdeter Arten und Sorten zu verzichten.
 2.9.2 Je volle 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum
 (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen, soweit nicht detaillierte Pflanz-
 gebote bestehen.

2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen
 pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auf fallend buntaußigen
 Gehölzen.

2.9.4 Pflanzliste

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten, sowie	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Acer glabrum
Kugelahorn	Alnus glutinosa
Schwarzerle	Alnus incana
Grauerle	Betula pendula
Hängelbirke	Betula pubescens
Moorbirke	Fagus sylvatica
Rotbuche	Fraxinus excelsior
Esche	Malus sylvestris
Holzapfelbaum	Populus tremula
Zittdelapappel	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus pyrasier
Wildbirne	

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

Sträucher

Amelanchier ovalis	Salix repens
Berberis vulgaris	Salix purpurea
Cornus sanguinea	Salix daphnoides
Corylus avellana	Salix caprea
Ilex aquifolium	Salix aurita
Ligustrum vulgare	Rosa villosa
Lonicera alpigena	Rosa rubiginosa
Lonicera caerulea	Rosa pendulina
Lonicera nigra	Rosa glauca
Lonicera xylosteum	Rosa caesia
Rhamnus spinosa	Rosa canina
Rhamnus catharticus	Rosa arvensis
Schlehe	Ribes alpinum
Kreuzdorn	Rosa arvensis
Alpenjohannesbeere	Rosa pendulina
Feldrose	Rosa glauca
Hundsrose	Rosa caesia
Lederrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa arvensis
Alpenheckenrose	Ribes alpinum
Weinrose	Rosa arvensis
Äpfelrose	Rosa pendulina
Chrchenweide	Rosa glauca
Salweide	Rosa caesia
Reiſweide	Rosa canina
Purpurweide	Rosa arvensis
Kriechweiden	Ribes alpinum

Quercus robur	Ulmus glabra
Quercus petraea	Tilia platyphyllos
Salix caprea	Tilia cordata
Salix fragilis	Sorbus aucuparia
Salix viminalis	Sorbus aria
Salix caprea	Mehlbere
Salix caprea	Eberesche
Salix caprea	Winterlinde
Salix caprea	Sommerlinde
Salix caprea	Bergulme

Stieleiche
Traubeneiche
Salweide
Bruchweide
Korbweide
Mehlbere
Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

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

Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Hollunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

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 Latenzäune mit Holz- oder Metallsäulen zu errichten.

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

Strenge geschichtene einfürmige 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 ortsplanierten 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 ergänzende Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

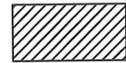
3.0 HINWEISE

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

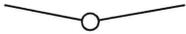


3.1

Bestehende Nebengebäude



3.2

3.3 Bestehende Grundstücksgrenze 

3.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze -----

3.5 aufzuhebende Grundstücksgrenze · · · · · X - X - X

3.6 Pflanzvorschlag 

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 unveränderte Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), - sowie eine planerische Darstellung des geplanten Geländes mit Angabe des Umfangs der geplanten Änderung des ursprünglichen Geländes vorzulegen.

3.9 Fassadenbegrenzung

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

3.10 Regenwasserentsorgung

Anfallendes Oberflächenwasser z. B. aus Garagenvorplätzen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstückseigentümer abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßeneinweissung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind grundsätzlich unzulässig. Das Oberflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und lediglich das Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Insofern gelten die gemeindlichen Satzungen. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Stickeranlagen wird hingewiesen.

Private Entsorgungsanlagen von Niederschlagswasser müssen so konzipiert werden, daß sie der "Verordnung über die erlaubnispflichtige schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserstellenverordnung - "NWFrelV") vom 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 (AIBMI 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-DWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom Februar 2000 beachtet werden.

3.11 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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

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

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

3.12 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immissionen.
Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mäher, 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 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmal-schutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

3.15 Übergangsregelung

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

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 Maß-
entnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

Prützing, den
1. Bürgermeister

5. 0 VERFAHRENSVERMERKE

- 5. 1 Aufstellungsbeschluss am 02. 09. 2003
- 5. 2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 10. 12. 2003 bis 15. 01. 2004
- 5. 3 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. 03. 2005 bis 15. 04. 2005
- 5. 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 04. 12. 2003 bis 05. 01. 2004
- 5. 5 Satzungsbeschluss am 26. 04. 2005
- 5. 6 Der Bebauungsplan bedurfte keiner Genehmigung
- 5. 7 Bekanntmachung § 12 BauGB am 24. 05. 2005

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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.

Datum _____
1. Bürgermeister



Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN NR. 16 "Obernburg
Flieðerweg"

Bebauungsplan
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting

Prutting, den 05.12.2003

Inhalt

<u>1. Lage des Plangebietes und Bestand</u>
<u>1.1 Geologie und Topographie</u>
<u>1.2 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand</u>
<u>2. Anlaß der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen</u>
<u>3. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen</u>
<u>3.1 Erschließung</u>
<u>3.2 Nutzung und Bebauung</u>
<u>3.3 Grünordnung</u>
<u>4. Wasserwirtschaft</u>
<u>5. Ver- und Entsorgung</u>
<u>6. Statistik</u>
<u>7. Immissionsschutz</u>
<u>8. Auswirkungen</u>
<u>9. Kosten</u>

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Oberburg - Fliedeweg“

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nr. 2267/1, 2283, 2375/8 und die Straßengrundstücke, 2276/3, 2267/4 und 2375/4 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Oberburg, Gemeinde Prutting.

Es grenzt im Norden an die Oberburger Straße und im Süden an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten und Westen an eine bereits vorhandene Bebauung an.

1.1 Geologie und Topographie

Oberburg liegt im Einflusssbereich des Inntalgleitsehers. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschiebemergel des Inntalgleitsehers gebildet. In einer Tiefe von 8 m bis 15 m folgen ältere Kiese. In Oberflächennähe befindet sich kein Grundwasser, jedoch kann gelegentlich Schichtenwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberburg. Das Gelände ist teils nach Südosten leicht geneigt. Die Wohnlage kann als landschaftlich sehr gut bezeichnet werden und ermöglicht von den südlichen Grundstücken aus einen weiten Blick auf die Chiemgauer und Inntaler Berge.

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Flurnummern 2283 und 2375 des Baugebiets sind mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Grundstück FlurNr. 2267/1 befindet sich das Haus Oberburger Str. 33.

In der Denkmalschutzliste des Landratsamtes Rosenheim ist in Oberburg eingetragen:

Haus Nr. 1 (jetzt Oberburger Str. 33) Bauernhof, Parallelanlage : Wohnstallhaus mit

Bundwerk, ornamentalen und figurlichen Malereien und Hochlaube bez. 1753;

Bundwerkstadel bez. 1807 mit zwei überbauten Getreidekästen des späteren 16. JH.

Die bereits bebauten Grundstücke entlang des Fliedeweges sind mit großteils einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Um für den bereits ausgebauten Fliedeweg die Erschließungskosten auf die Anwohner umlegen zu können, ist seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 ein rechtskräftiger Bebauungsplan notwendig.

Deshalb hat der Gemeinderat Prutting in seiner Sitzung am 02.09.2003 beschlossen, für das Gebiet Prutting „Oberburg - Fliedeweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Erschließungskosten auf die Anlieger umzulegen, und zum anderen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bis dato noch nicht überplanten Flächen zu gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet dar, da in der unmittelbaren Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 16 "Obernburg - Fliederweg" weist für die Grundstücke eine Bebauung mit Einzelhäusern aus.

3. STÄDTBAULICHE UND GRÜNORDERISCHE ZIELSETZUNGEN

Der bisherige südliche Ortsrand von Obernburg folgt keiner natürlichen Grenze und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig

Mit dem neuen Baugebiet soll ein südlicher Ortsrandabschluss geschaffen werden, der im angestrebten späteren Endzustand eine Abrundung des gesamten Siedlungskörpers gewährleistet. Die angestrebte langfristige Abrundung der Siedlung soll scharfe Siedlungskanten zur offenen Landschaft vermeiden.

Die Bebauung soll in Einzelhäusern erfolgen, um so die Nachbarschaft und die dörfliche Gemeinschaft zu fördern und dem dörflichen Ortsbild Rechnung zu tragen.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Oberburger Straße“. Der „Fliederweg“ wurde ab der Nordgrenze der Flurstück Nr. 2283 und 2267/1 um ca. 65 Meter südwärts verlängert.

Mit der neugebauten Straße „Fliederweg“ werden drei Grundstücke durch eine kurze Stichstraße angebunden. Auf eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers wird verzichtet, da die Straße nur von den Anliegern der Wohnhäuser genutzt wird und somit dem allgemeinen Kraftwagenverkehr nicht zur Verfügung steht.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsgebiet sind Einzelhäuser mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen. Das Baugebiet wird als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, und 9 Bau NVO 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. Die Bebauung des Grundstücks Flurstück Nr. 2267/1 ermöglicht einen Kniestock auf der Obergeschosßdecke von max. 25 cm Höhe. Bei den Flurstücken 2283 und 2375/8 ist eine Kniestockhöhe von 180 cm vorgesehen.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen im allgemeinen auf zwei Wohneinheiten bzw. 4 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.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in versickerungsoffenen Regenwasserspeichern vorerst zurückgehalten werden, das Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Rigolen oder Sickerschächten zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW Frei V), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) und die technischen Regeln für die hydraulische Bemessung, Anordnung, Bauausführung und Betrieb nach Arbeitsblatt A 138 der ATV-DVWK (jeweils in der gültigen Fassung) wird hingewiesen.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Der Ausbau der Straßen ist so zu gestalten, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr dient. Die Straße wurde entsprechend ihrer geringen Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Die verbleibenden Seitenstreifen beiderseits der Fahrbahn können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

3.3.3 Gestaltung der Straßen und Wohnhöfe

Eine Aufwertung der Flächen im südlichen Bereich soll durch zusätzliche Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen erreicht werden. Hierzu sind Pflanzvorschläge in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

In Übereinstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim wurde festgestellt, dass kein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen besteht, da die Ausgleichsflächen in den bestehenden Bebauungsplan eingebracht werden.

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

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Obernburg keine weitere Ausdehnung. Der neue südliche Ortsrand soll gemäß Planung zusätzlich eingegrünt werden, um einen lockeren Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

3.3.1 Ortsrand

3.3 GRÜNDUNG

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

In Verbindung mit der relativ geringen Bauteile 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 vorhandenen Bebauung wurde bei der Flurnr. 2267/1 ein maximale Wandhöhe von 6,25m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Für die Flurnr. 2283 und 2375/8 ist eine Wandhöhe von 5,10 Metern vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand nicht zu hoch wird, somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird, gleichzeitig aber eine flächensparende, effektive Bodennutzung ermöglicht wird.

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

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich bestehen Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussmöglichkeiten. Abwasserleitungen sind bereits in der bestehenden Straße „Fliederweg“ vorhanden, die Anschlussmöglichkeit ist ab 2004 vorgesehen.

Die Straßenpflege, Pflege der Trinkwasserversorgung und der Abwasserkanäle werden von der Gemeinde Prutting übernommen, Straßenreinigung und Schneeräumung sind durch gemeindliche Vorschriften geregelt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude sind mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

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

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Wassergenossenschaft Prutting - West. Eine bestehende Trinkwasserleitung wurde –wie im Plan dargestellt- in den Straßenkörper verlegt.

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 3696 ha

Verkehrsflächen öffentlich ca. 0,0359 ha

Anzahl der Hauseinheiten:

Bestand Wohnhäuser

3

Bestand landwirtschaftl. Wohngeb. 1 (benachbart)

7. IMMISSIONSSCHUTZ

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

8. AUSWIRKUNGEN

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

9. KOSTEN

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

Ausbau der Abwasserbeseitigung	Hauptstrang	5.500,-€
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung	Hauptstrang	5.000,-€
Ausbau der Straßen	Hauptstrang	55.000,-€

Sonstiges

Grunderwerb, Vermessung, Honorare

8300,-€

Aufgestellt

Prutting, den 08.12.2003.

Planverfasser

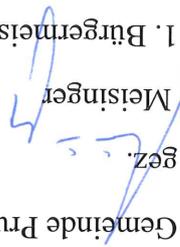
gez.



Sommerer.....

Gemeinde Prutting

gez.



Meisinger

1. Bürgermeister