GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"EDLING" 2. TEILÄNDERUNG

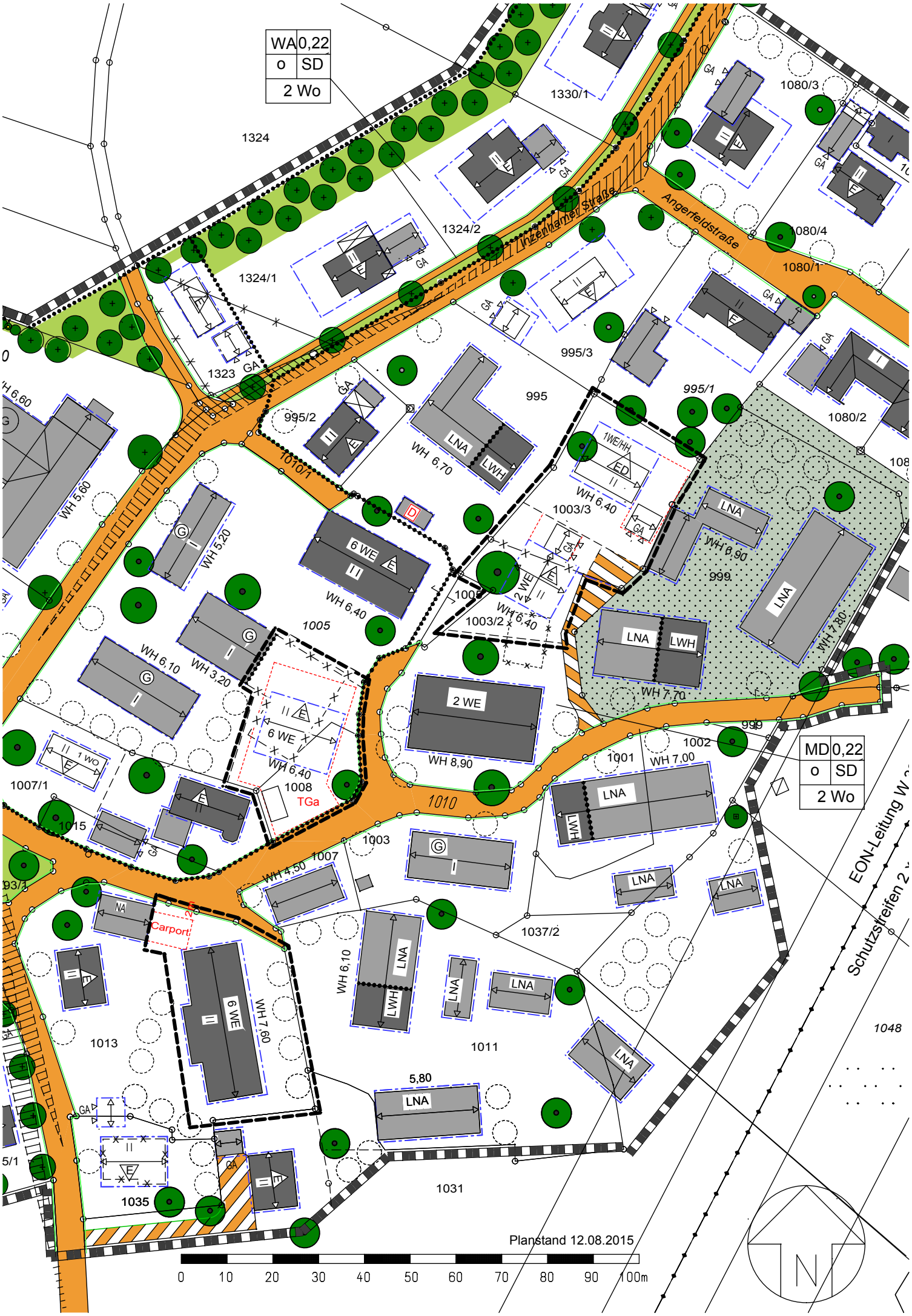
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 12.05.15
PRUTTING, DEN 12.08.15

M 1 : 1000


WA 0,22
o SD
2 Wo
MD 0,22
o SD
2 Wo
Linzenhamer Straße
Angerfeldstraße
1324
1324/1
1324/2
1323
1330/1
1080/3
1080/4
1080/1
1080/2
995/3
995
995/1
995/2
1010/1
1003/3
1003/2
1005
1008
TGa
1007/1
1015
1007
1003
1001
1002
999
1010
1037/2
1013
1011
1031
1035
1048
Carport
EON-Leitung W
Schutzstreifen 2
WH 5,60
WH 6,60
WH 5,20
WH 6,70
WH 6,40
WH 6,10
WH 3,20
WH 8,90
WH 7,00
WH 7,70
WH 6,90
WH 7,80
WH 4,50
WH 7,60
5,80
6 WE
2 WE
1 WO
1WE/HH
LNA
LWH
Planstand 12.08.2015
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
N

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 Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

- des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008)

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung)

für das Baugebiet Nr. 18 "Edling" 2. Änderung mit den Flurstücknummern 1003/3, 1003/2, 1008 und 1005/Teilfläche, 1013 Teilfläche diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der von der Änderung betroffenen Grundstücke

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.1.1 Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

1.1.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

1.1.3 Firstrichtung wahlweise

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird durch die längere Gebäudeseite bestimmt

1.1.4 WH 6,40m Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,40m.

1.1.5 6 Wo z.B. höchstens sechs Wohneinheiten

1.2 Garagen

1.2.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB

1.2.2 Zweckbestimmung:

Ga	Garage
TGa	Tiefgarage
	Carport

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.18 "Edling" 1. Änderung (in Kraft getreten am 04.10.2013)

2.1.5 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 2. Änderung getroffen wurden.

3.0 HINWEISE

3.1 bestehende Hauptgebäude

3.2 bestehende Nebengebäude

3.3 Abbruch Gebäude

3.4 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.5 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

3.6 Ausführung von Unterkellerungen

Starkregenereignisse können zu Problemen durch wild abfließenden Oberflächenwassers sowie zu stark schwankenden Grund- bzw. Schichtwasserständen führen. Deshalb sollen die Unterkellerungen grundsätzlich wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und gegebenenfalls auftriebssicher hergestellt werden. Das schließt auch wasserdichte Lösungen für Fensteröffnungen und Zufahrtstore mit ein.

3.7 Telekommunikationstechnische Versorgung

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, daß bestehende Telekommuniktaionslinien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen (ca. 30cm) für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vergesehen. Im Bereich geplanter Baumpflanzungen sind Leerrohre vorgesehen, die die Unterhaltung sowie die Erweiterung der Telekommunikationslinien erlauben. (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 1989 Abschnitt 3)

Verfahrensvermerk für den Bebauungsplan Nr. 18, 2. Teiländerung „Edling“, geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.2015 die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 18 „Edling“ beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2015 gemäß § 13 a Abs. 4 und 3 Satz 2 (Baugesetzbuch) BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2015 bis 29.06.2015 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis 29.06.2015 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.07.2015 bis 24.07.2015 beteiligt

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2015 wurde mit der Begründung erneut gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2015 bis 24.07.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.08.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 12.08.2015

…….
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

7. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den

……..
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den

……..
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.18 „Edling “
2. Teiländerung im

vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036-3919

Prutting, den 02.07.15

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Edling“ umfasst die Flurstücke Nr. 1008, 1005/Teilfläche, 1003/3 und 1003/2 Teilfläche, 1013/Teilfläche der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Edling (Fassung vom 04.10.2013) sieht auf Flurstück Nr. 1008 und 1005/Teilfläche eine Bebauung mit einem Doppelhaus und dazugehörenden Garagen vor. Auf Flurstück Nr. 1003/2 ist eine ehemalige Schmiede eingetragen, die zwischenzeitlich abgetragen wurde. Auf Flurstück Nr. 1003/3 ist ein Bauraum für ein Einzelhaus mit Garagen vorgesehen. Ferner lässt der Bebauungsplan für das ehemalige Bauernhaus auf dem Flurstück Nr. 1013/Teilfläche fünf Wohneinheiten zu.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

In der Gemeinde Prutting besteht eine große Nachfrage von jungen Familien nach familiengerechten Mietwohnungen bzw. Doppelhaushälften. Da geeignetes Bauland für den Neubau von Mehrfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern in der Gemeinde derzeit kaum zur Verfügung steht, soll durch die vorliegende Planung weiterer Wohnraum geschaffen werden. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 05.05.2015. beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

4. ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Nachfolgend werden die gegenüber der ursprünglichen Fassung geänderten Festsetzungen aufgeführt und begründet.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.3 Baugrenze

Änderung :

Auf den betroffenen Grundstücken wird die Lage der Bauräume gemäß Planeintrag geändert. Die Grundflächenzahl von 0,22 bleibt unverändert.

Begründung:

Im näheren Umgriff um Flurstück Nr. 1008 befinden sich bereits zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 6 Wohneinheiten, sodass sich ein kleines Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung gut einfügt. Mit den geänderten Baugrenzen und der neuen Parzellierung der Grundstücke 1003/2 und 1003/3 kann das Bauland optimaler genutzt werden, ohne dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,22 überschritten wird.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.1 nur Einzelhäuser zulässig

Änderung :

Ziff. 1.1.2 nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Begründung:

Auf dem Flurstück Nr. 1008 wird die zulässige Bebauung mit einem Doppelhaus in ein Einzelhaus mit höchstens sechs Wohneinheiten geändert. Das Flurstück Nr. 1003/3 soll wahlweise mit einem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten bzw. mit einem Doppelhaus mit je einer Wohneinheit pro Haushälfte bebaut werden. Dadurch soll dem Grundeigner eine Wahlmöglichkeit zur Bebauung des Grundstücks gegeben werden ohne die Anzahl der Wohneinheiten zu erhöhen.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.4 Firstrichtung, 1.2.12 WH 6,40m

Änderung :

Ziff. 1.1.3 Firstrichtung wahlweise; Die Firstrichtung des Hauptgebäudes wird durch die längere Gebäudeseite bestimmt. Ziff. 1.1.4 Wandhöhe 6,40m

Begründung:

Die 90°- Drehung der Firstrichtung auf Flurstück Nr . 1003/3 ermöglicht eine Südausrichtung des Hauptgebäudes. Auf Flurstück Nr. 1003/2 wird durch die Wahlmöglichkeit der Firstrichtung mehr Planungsspielraum für die Bebauung des Grundstücks ermöglicht. Mit der Erhöhung der Wandhöhe auf 6,40m soll erreicht werden, dass auch größere Dämmstoffdicken oder Aufdachdämmungen unter Beibehaltung der üblichen Raumhöhen möglich sind.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.6 2 Wo z.B. max. 2 Wohneinheiten

Änderung :

Ziff. 1.1.5 6 Wo max. 6 Wo.

Begründung:

Auf den Flurstück Nrn. 1008,1005 / Teilfl. und 1013/Teilfl. werden bis zu sechs Wohneinheiten zugelassen, um die eingangs erwähnten familiengerechten Mietwohnungen zu schaffen. Dabei soll erreicht werden, dass ohne maßgebliche Vergrößerung der bereits vorgesehenen Baukörper mehr Wohnraum geschaffen wird. Dies führt zu einem sparsameren Umgang mit den vorhandenen Baulandflächen.

Festsetzung durch Planzeichen: Änderung : Ziff. 1.2.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports mit Zweckbestimmung

Begründung:

Die neue Darstellung der Umgrenzung für Garagen ermöglicht einen größeren Planungsspielraum zur Unterbringung der Garagengebäude bzw. Carports auf den Baugrundstücken. Für das Mehrfamilienhaus auf Flurstück Nr. 1008 und 1005/Teilfläche ist eine Tiefgarage vorgesehen, um die erforderliche Anzahl von Stellplätzen unterirdisch auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Damit wird vermieden, dass größere oberirdische Garagengebäude und deren versiegelte Vorplatzflächen das Ortsbild stören. Dadurch stehen mehr Flächen zur Anlage von Garten- bzw. Rasenflächen zur Verfügung.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung sieht eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen innerhalb eines begrenzten Bauraumes vor. Die Anzahl von höchstens sechs Wohneinheiten für die Mehrfamilienhäuer soll dazu führen, dass familiengerechter Wohnraum geschaffen wird. Die geforderten Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken in einer Tiefgarage, einem Carport bzw. als offene Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Dadurch wird erreicht, dass der ruhende Verkehr nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belegt.

Aufgestellt

Prutting, den …….

Planverfasser Gemeinde Prutting

……. …….