GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"EDLING" 3. TEILÄNDERUNG

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 27.09.16

M 1 : 1000

WA 0,22
o SD
2 Wo
WA 0,22
o SD
3 Wo
WA 0,22
o SD
2 Wo oder
1Wo/HH
MD 0,22
o SD
2 Wo
Angerfeldstraße
Inzenhamer Straße
EON-Leitung W 321 110 kV
Schutzstreifen 2 x 30m ab Leitungsachse
30 m
Planstand 27.09.2016
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" 3. Teiländerung mit den Flurstücknummern 1080/3,1080/6, 1008 und 1005/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

1.1.3.1 Wandhöhe

WH 7,00m — Die maximale Wandhöhe beträgt 7,00m.

WH 5,50 m — Die maximale Wandhöhe beträgt bei Flurstück 1080/3 5,50m ab Höhenbezugspunkt

1.1.3.2 OKFFB EG 509,96 m ü NN — Höhenbezugspunkt Flurstück Nr. 1080/3 entspricht Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß =509,96m ü NN .

1.1.4
- 3 Wo — z.B. höchstens drei Wohneinheiten
- 2 Wo oder — z.B. höchstens zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus
- 1 Wo/HH — z.B. höchstens eine Wohneinheit pro Haushälfte bei Doppelhaus

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

Carport Carport

1.3 Grünordnung

1.3.1 Ortsrandeingrünung
Innerhalb des 5,0m breiten Eingrünungsstreifens sind keine Nebengebäude (z.B. Geräte-, Gewächs-, oder Gartenhäuser) zulässig.

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) und 2. Teiländerung in Kraft getreten am 14.08.2015)

2.1.2 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 3. Teiländerung getroffen wurden.

3.0 HINWEISE

3.1 bestehende Hauptgebäude

3.2 bestehende Nebengebäude

3.3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.4 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

3.5 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.

3.6 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 vorgesehen. 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, 3. Teiländerung „Edling“; geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 10.05.2016/02.08.2016 die 3. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 18 „Edling“ beschlossen.
   Der Änderungsbeschluss wurde am 08.06.2016/04.08.2016 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 02.08.2016 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 10.08.2016 bis 20.09.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 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 18.08.2016 bis 20.09.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.09.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2016/27.09.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 24.10.2016

…….
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den

……..
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

6. 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“
3. Teiländerung im

beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

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

Prutting, den 27.09.16

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 3. TEILÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 3.Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Edling“ umfasst die Flurstück Nrn. 1008, 1005/Teilfläche, 1080/3 und 1080/6 der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Edling (Fassung vom 04.10.2013) sieht für die Flurstücknummern 1080/3 und 1080/6 eine Bebauung mit Einzelhäusern und einer Wandhöhe von höchstens 6,40m vor. Die Höchstzahl der Wohneinheiten wurde auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Edling (Fassung vom 14.08.2015) sieht auf Flurstück Nr. 1008 und 1005/Teilfläche eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage vor.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

In der Gemeinde Prutting besteht eine große Nachfrage von jungen Familien nach familiengerechten Wohnungen bzw. Doppelhaushälften. Da geeignetes Bauland für den Neubau von Mehrgenerationenhäusern bzw. Doppelhäusern in der Gemeinde derzeit kaum zur Verfügung steht, soll durch die vorliegende Planung weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Die auf dem Flurstück Nr. 1005Teilfläche vorgesehene Baufläche für die Tiefgarage wurde durch den Neubau des Mehrfamilienhauses nicht vollständig ausgenutzt. Hinsichtlich weiterer Entwicklungen soll eine Fläche für oberirdische Garagen festgesetzt werden, wobei gleichzeitig das Baufenster der Tiefgarage verringert wird.

Der Gemeinderat hat deshalb in seinen Sitzungen am 10.05.2016/02.08.2016 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 Grundstücken1080/3 und 1080/6 wird die Lage der Baufenster gemäß Planeintrag geändert. Die Grundflächenzahl von 0,22 bleibt unverändert.

Begründung:

Mit den geänderten Baugrenzen wird den Bauwerbern mehr Planungsspielraum eingeräumt, ohne das Planungsziel eines aufgelockerten Ortsrandes mit entsprechender Eingrünung zu vernachlässigen.

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:

Das Flurstück Nr. 1080/6 kann 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. 1.2.12 WH 6,40m

Änderung :

Festsetzen eines Höhenbezugspunktes für Fl.-Nr. 1080/3, Ziff. 1.1.3 Wandhöhe 5,50m, 7,00m,

Begründung:

Die maximal zulässige Wandhöhe wird für jedes Gebäude im jeweiligen Baufenster angegeben. Das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr. 1080/3 ist parallel zum Straßenverlauf in den Hang eingebaut worden. Bedingt durch die Hanglage konnte für dieses Gebäude keine eindeutige Wandhöhe, gemessen ab Urgelände, festgesetzt werden. Deshalb wurde für dieses Gebäude ein Höhenbezugspunkt (Oberkante fertiger Fußboden = 509,96 m ü NN) mit einer Wandhöhe von 5,50m, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt, eingefügt.

Die festgesetzte Wandhöhe von 7,00m auf dem Flurstück Nr. 1080/6 erlaubt die Ausbildung von zwei Vollgeschossen unter Berücksichtigung der vorhandenen Hangneigung.

Mit der Anhebung der Wandhöhe soll weiterhin 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. 1.1.4 3 Wo höchstens 3 Wohneinheiten auf Flurstück Nr. 1080/3

Begründung:

Auf der Flurstück Nr. 1080/3 werden bis zu drei Wohneinheiten zugelassen, um das eingangs erwähnte Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen. 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:

Auf den Baugrundstücken werden Bauflächen für Garagen bzw. Carports dargestellt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauflächen angelegt werden.

Festsetzung durch Planzeichen:

Änderung :

Ziff. 1.3.1 Ortsrandeingrünung,

Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen zur Ortsrandgestaltung. Deshalb werden innerhalb des 5,00m breiten Eingrünungsstreifens keine Nebengebäude (z.B. Geräte-, Gewächs-, oder Gartenhäuser zugelassen.

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 drei Wohneinheiten für ein Mehrgenerationenhaus soll dazu führen, dass familiengerechter Wohnraum geschaffen wird. Die geforderten Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken in Garagen, einem Carport bzw. als offene Besucherstellplätze nachgewiesen werden Dadurch wird erreicht, dass Fahrzeuge von Bewohnern und Besuchern nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

Aufgestellt

Prutting, den …….

Planverfasser Gemeinde Prutting

…… ……