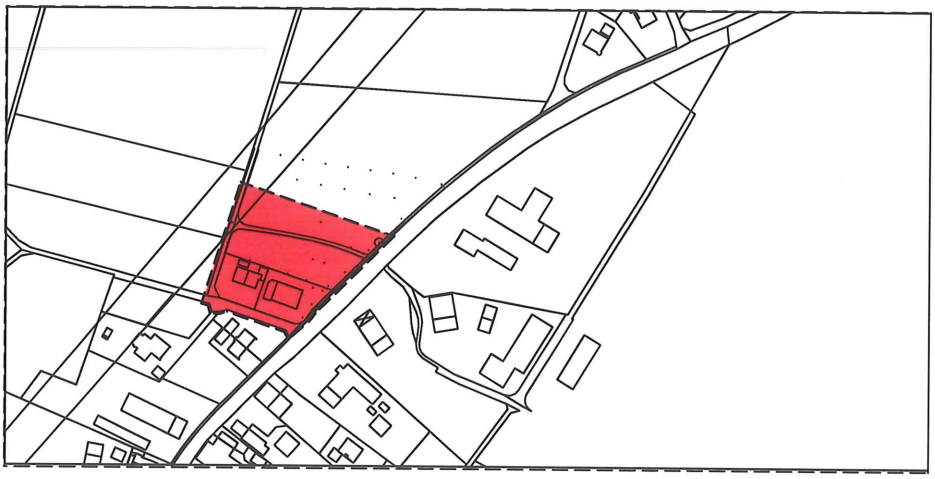
GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 19

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"BAMHAM WALLBERGSTRASSE"

PLANUNG:

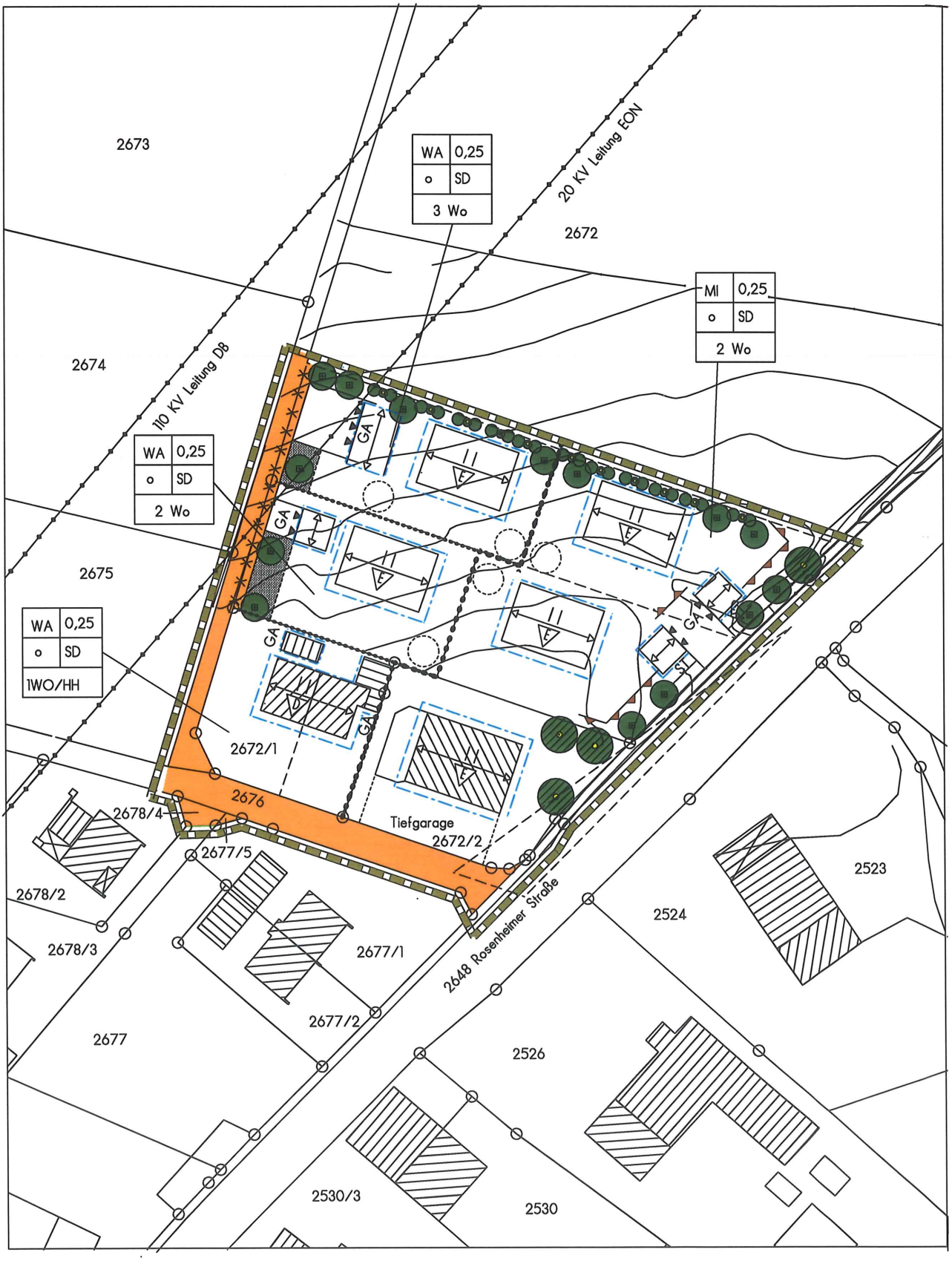
ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR: 8
83134 PRUTTING

GRÜNPLANUNG:

HUBER PLANUNGS-GMBH
HUBERTUSSTRASSE 7
83022 ROSENHEIM

PRUTTING, DEN 07.04.2004
DEN 20.06.2005

M 1 : 1000



LAGEPLAN M 1:1000

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1998)

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten

B e b a u u n g s p l a n N r. 19

für das Baugebiet "Bamham Wallbergstrasse" mit den Flurstücknummern 2672/1, 2672/2, 2672 Teil, die Straßengrundstücke 2662, 2676 und der Gehweg 2648/1

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

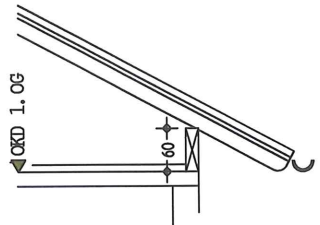
1.1.1 (MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

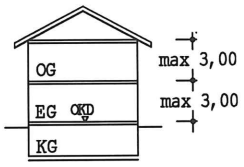
1.1.2 Zulässig sind nach § 17, §18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

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



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



1.1.3 Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl 0,25

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25, d.h es dürfen max. 25 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.

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

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig
D — Nur Doppelhäuser zulässig

1.2.2 O — Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

1.2.3 Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

1.2.4 innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

vorgeschriebene Firstrichtung

1.2.5 SD — Satteldach, Dachneigung 20° - 28°

1.2.6 2 Wo — z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

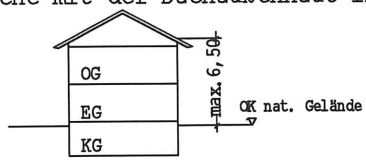
1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten

Abgrenzung zw. Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet

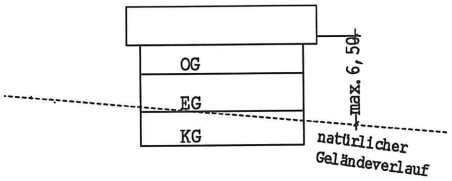
1.2.8 Höhenfestsetzung

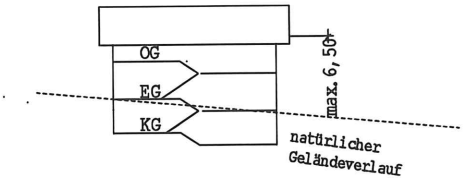
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 m.
Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt

Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.



Vorschläge:

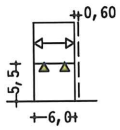




1.3 Garagen

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

1.3.2 Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt beträgt mindestens 5,50 m, die Vorplatzbreite beträgt höchstens 6,00 m



Bei Einbau eines elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn

1.4.3 Garageneinfahrt

1.4.4 Sichtdreiecke

innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind einzelstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50 m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.5 Grünordnung

1.5.1 Baum zu pflanzen

1.5.2 Baum Bestand, zu erhalten

1.5.3 Sträucher zu pflanzen

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse

1.6.1 Lärmschutzwall, begrünt H = 2,50m
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB,
§ 3 BIM SchG)

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird teils als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und teils als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:
Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr 7 BauNVO
Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Bau NVO

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden bei Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit pro Haushälfte zugelassen.

2.1.3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und nur im Erdgeschoß zugelassen.

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.
Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,oo m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 u. 7) bleibt unberührt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 siehe Ziffer 1.1.3

2.4 Dächer

2.4.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechtecktig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 20° - 28° zu wählen.

Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.

2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,60m (max. 2,00 m). Für Garagen oder Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden (§31 BauGB)

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel können im Einzelfall ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31 II BauGB). Andere Dachformen wie z. B. Tonnendach sind unzulässig.

2.4.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,25 m betragen.
Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.

2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (z.b. Lichtgräben) freigelegt werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.

2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

2.6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.

2.6.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Holzverkleidungen an Mauerwerksbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudeaußenwand bedecken.
Für kleinere Fassadenteile (z.B. Säulen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

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

2.6.4 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Länge des Balkons darf max. 2/3 der betreffenden Gebäudeseite betragen.

Eingeschnittene Ecken sowie Balkone und Fenster über Eck sind unzulässig. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Holzkonstruktion zu erstellen.

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

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

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

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

Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports werden bei der Berechnung der notwendige Stellplätzen 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.

2.7.3 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.

2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege

2.8.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Asphaltflächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und Hauszugänge sind daher unzulässig.

2.8.2 Der Bereich des Sichtdreiecks, sowie die Vorgartenflächen bis 2,00 m Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie sind von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten.
Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke.
Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,00 m über OK Straßendecke freizuhalten.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Es wird empfohlen, auf die Pflanzung krankheitsanfälliger, insbesonders feuerbrandgefährdeter Arten und Sorten zu verzichten.

2.9.2 Je volle 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen, soweit nicht detailierte Pflanzgebote bestehen.

2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auffallend buntlaubigen Gehölzen.

2.9.4 Pflanzliste

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malnus sylvestris	Holzapfelsbaum
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

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

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinium	Alpenjohannesbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweiden
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Zur Straße hin sind nur Einfriedungen hinter oder auf der Einfriedungsgrenze zulässig.
Als Einfriedung sind Holz- und Maschendrahtzäune mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:
Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände.
Holzzäune sind als einfache, senkrechte Holzstaketen- oder Lattenzäune

mit Holz- oder Metallsäulen zu errichten.
Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind nur hinter abwechslungsreichen Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.
Streng geschnittene einförmige Hecken z. B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig.

Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist Rücksicht zu nehmen.

2.10.2 Aus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

2.11.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

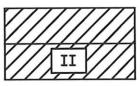
2.12 Immisionsschutz

2.12.1 Entlang der Rosenheimer Straße ist gemäß Planzeichen ein Lärmschutzwall zu schütten und dauerhaft zu begrünen.
Es wird vorgeschlagen, eine Grundrissgeschaltung zu wählen, die Fenster von ruhebedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Ist eine entsprechende Orientierung nicht möglich, sind Schallschutzfenster, entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" auszuführen.

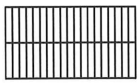
2.13 Sonstiges

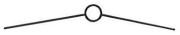
2.13.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

3.1 

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

3.2 
Bestehende Nebengebäude

3.3 
Bestehende Grundstücksgrenze

3.4
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.5 121 Flurstücknummer

3.6
110 KV-Leitung der Bundesbahn
20 KV Leitung der EON

3.7
Pflanzvorschlag

3.8 Übergangsregelung

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

3.9 Höhenfestsetzung der Gebäude

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

3.10 Fassadenbegrünung

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

3.11 Regenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist in ein Retentionsfilterbecken einzuleiten. Das durch die Bodenpassage gereinigte Wasser kann in einer Rigole gesammelt und das Überwasser in einen Sickerbrunnen eingeleitet werden. Beim Bau des Sickerbrunnens ist darauf zu achten, daß nur die obere Deckschicht durchstoßen wird.
Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig.
Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen.

Versickerungsanlagen müssen der "Verordnung über die schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NW FreiV) vom 01.01.2000 S. 30 (GVBl. Nr. 3/2000 S 30) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 12.01.2000 (AIIMBl Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Brunnen sind genehmigungspflichtig.

Für den Fall, dass Niederschlagswasser im obigen Rahmen nicht gesichert entsorgbar ist, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" vom Februar 2000 beachtet werden.

3.12 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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

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

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

3.13 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immisionen.
Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.14 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

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.

Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.15 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für die Pflanzung am Rande landwirtschaftlicher Flächen beträgt 2,0m für Bäume mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,00 m. Gesetzesgrundlage ist Art. 48 ff AGBGB v. 20.09.1982.

3.16 Denkmalschutz

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

3.17 Bahnstromleitung 110-KV

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

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

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

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung siehe Anlage

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

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

Prutting, den 27.9.05

1. Bürgermeister

5.0 Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 04.11.2003 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Ihnen in der Zeit vom14.10.2004 bis 20.11.2004 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.3 Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat die Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom
28.07.2004 bis 03.09.2004
und
vom 14.02.2005 bis 20.03.2005
beteiligt

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.4 Auslegung (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
11.02.2005 bis 14.03.2005 und
30.06.2005 bis 01.08.2005
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen..

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.5 Billigungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom Gemeinderat Prutting am 02.08.2005 gebilligt.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.6 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat den Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes am 02.08.2005 beschlossen.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.7 Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 28.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.8 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit wirksam

Prutting 27.09.2005
Meisinger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 19 "Bamham Wallbergstraße"

Bebauungsplan
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting

Prutting, den 26.05.2004

Inhalt

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

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

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „Bamham Wallbergstraße“

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstück - Nr. 2672/1, 2672/2, 2672 Teilfläche, und die Straßengrundstücke 2662, 2676 und der Gehweg 2648/1 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Bamham , Gemeinde Prutting.

Es grenzt im Norden und Westen an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an eine bereits vorhandene Bebauung und im Osten an die Staatstraße St 2095 an.

1.1 Geologie und Topographie

Bamham liegt im Einflussbereich des Inntalgletschers. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschiebemergel des Inntalgletschers gebildet. In einer Tiefe von 8 m bis 10 m folgen ältere Kiese. In Oberflächennähe befindet sich kein Grundwasser, jedoch kann Schichtenwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Bamham. Das Gelände fällt nach Norden hin ab. Die Wohnlage kann als landschaftlich 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 Fläche des Baugebiets wird bisher zu ca. 29% mit Wohnhäusern (einschl. zugehörenden Gärten) , zu ca. 58% mit landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen sowie zu 13% mit Straßenflächen genutzt.

Am Nordost-Rand des geplanten Baugebietes befindet sich oberhalb der Straßenböschung ein Wallnussbaum. Weitere Bepflanzungen auf der Teilfläche von 2672 sind nicht vorhanden.

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

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Um den Bauwunsch der vier aus Bamham stammenden Geschwister zu erfüllen und damit einer Abwanderung junger Gemeindebürger in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken, sollen Grundstücke für Eigenheimbauten, angeboten werden.

Weiterhin ist für die Umlegung der Erschließungskosten des bereits ausgebauten Wallbergstraße auf die Anwohner, (seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 1998) ein rechtskräftiger Bebauungsplan notwendig.

Deshalb hat der Gemeinderat Prutting in seiner Sitzung am 04.11.2003 beschlossen, für das Gebiet Prutting „Bamham Wallbergstraße“ 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 Fläche für die Landwirtschaft dar. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die überplante Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Bamham Wallbergstraße" weist eine Neubebauung mit Einzelhäusern mit zwei bis drei Wohneinheiten aus.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Das überplante Gebiet entwickelte sich nach und nach aus Einzelbauvorhaben entlang der Wallbergstraße und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig. Es handelt sich um eine an die landwirtschaftliche Hoffläche angelagerte Wohnbebauung ohne typische Ortsrandausbildung.

In dem zum Teil neuen Baugebiet sollen die bereits geteilten Grundstücke für eine Bebauung überplant, sowie die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand festgeschrieben werden. Der vorkommende Bewuchs soll erhalten werden und durch zusätzliche Pflanzungen auf den neu zu bebauenden Grundstücken ergänzt werden. Dies soll eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Siedlungskörpers gewährleisten.
Die Bebauung soll mit 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 Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Wallbergstraße". Für den Endausbau der Straße auf Flurstück Nr. 2662 soll eine Breite von insgesamt 6 m betragen. Um die gewünschte Ausbaubreite zu erhalten ist ein Grundstücksstreifen entlang des Feldweges auf dem Flurstück Nr. 2672 als Straßengrund abzutreten. Die Wallbergstraße mündet in die Staatsstraße 2095 ein.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsgebiet sind Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten vorgesehen.

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

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden als Nutzungen ausgeschlossen:

- Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß §6 Abs.2 Nr. 3, Bau NVO
- Tankstellen gemäß §6 Abs.2 Nr. 7, Bau NVO
- Vergnügungsstätten gemäß §6 Abs.2 Nr.8 und Abs. 3, Bau NVO

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 der Grundstücke ermöglicht einen Kniestock auf der Obergeschoßdecke von max. 60 cm Höhe.

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

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

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

In Verbindung mit der relativ geringen Bautiefe sollen zu massive Baukörper verhindert werden. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der Hangneigungen nach Norden wurde eine maximale Wandhöhe von 6,50m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand hier nicht zu hoch wird, somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

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

3.3 GRÜNORDNUNG

3.3.1 Ortsrand

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

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

3.3.2 Gestaltung der Straße

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 geringeren Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite 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 straßenbegleitend, jedoch auf Privatgrund zu pflanzenden Bäume werden bewusst nicht als Allee mit nur einer Baumart aufgefasst. Durch die Möglichkeit, dass sich jeder Grundbesitzer eine eigene Baumart aussuchen kann, wird die Identifizierung mit dem eigenen Baumbestand und die Motivation zu einer fachgerechten Pflege gefördert, zum Wohle der Allgemeinheit.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in Retentionsfilterbecken eingeleitet werden. Das durch die Bodenpassage vorgereinigte Wasser kann in einer Rigole gesammelt werden und das anfallende Überwasser in einen Versickerungsbrunnen eingeleitet werden. Um die Baukosten zu sparen können mehrere Grundstückseigentümer einen gemeinsamen Sickerbrunnen anlegen. Beim Bau des Sickerbrunnens ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckschicht durchstoßen wird.

Die Gemeinde beauftragt ein geotechnisches Büro mit der Bodenuntersuchung. Hierbei soll die Dicke der Moränenlage und die Sickerfähigkeit des Bodens ermittelt werden.

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 Arbeitblatt A 138 der ATV-DVWK (jeweils in der gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,oo m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich bestehen bereits die erforderlichen Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussmöglichkeiten.

Die Pflege der Verkehrflächen

- Straßenreinigung, Schneeräumen, die Pflege der Trinkwasserversorgung und der Abwasserkanäle– werden von der Gemeinde Prutting übernommen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude werden 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 Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting. Eine bestehende Trinkwasserleitung wird – wie im Plan dargestellt- in den Straßenkörper verlegt.

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,6928 ha
Nettowohnbauland	ca. 0,5975 ha
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 0,0953 ha

Anzahl der Hauseinheiten	
Bestand Wohnhäuser	2
Neugeplante Hauseinheiten	4

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Bebauung an der Rosenheimer Straße wird den Emissionen des Straßenverkehrs (ca. 12479 Fahrzeuge pro Tag) ausgesetzt sein. Zur Reduzierung dieser schädlichen Umwelteinwirkungen soll ein begrünter Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße 2095 errichtet werden.

Da im 1. Obergeschoß trotz der oben genannten Maßnahme die Grenz- und Richtwerte überschritten werden, sollen im Rahmen der Grundrissgestaltung Fenster von ruhebedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite hin orientiert werden bzw. Schallschutzfenster eingebaut werden.

8. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

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

Dazu zählen unter anderem:

- die festgesetzte GRZ ist mit 0,25 kleiner als 0,30 und die versiegelte Fläche mit 0,37 kleiner als 0,40
- Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort in Versickerungsbrunnen eingeleitet.
- Begrenzung der Versiegelung auf Stellplätzen durch versickerungsoffene Beläge
- Erhalt des Walnussbaumes im nordöstlichen Geltungsbereich
- Im Plangebiet liegen nur Flächen die geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft, das es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftgrünland handelt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt bei Typ B (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor 0,4. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 4140 qm eine Ausgleichsfläche von 1656 qm. Die privaten bestehenden Grünflächen sowie die bestehenden Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.

Die Kompensationsfläche in Höhe von 1656 qm wird von der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche westlich des Ortteils Edling abgezogen.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

9. AUSWIRKUNGEN

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

Aufgestellt

Prutting, den 27.5.04

Planverfasser

.....

Gemeinde Prutting

.....

Meisinger, 1. Bürgermeister