original

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"Obernburg, Nördlich der Obernburger Straße"

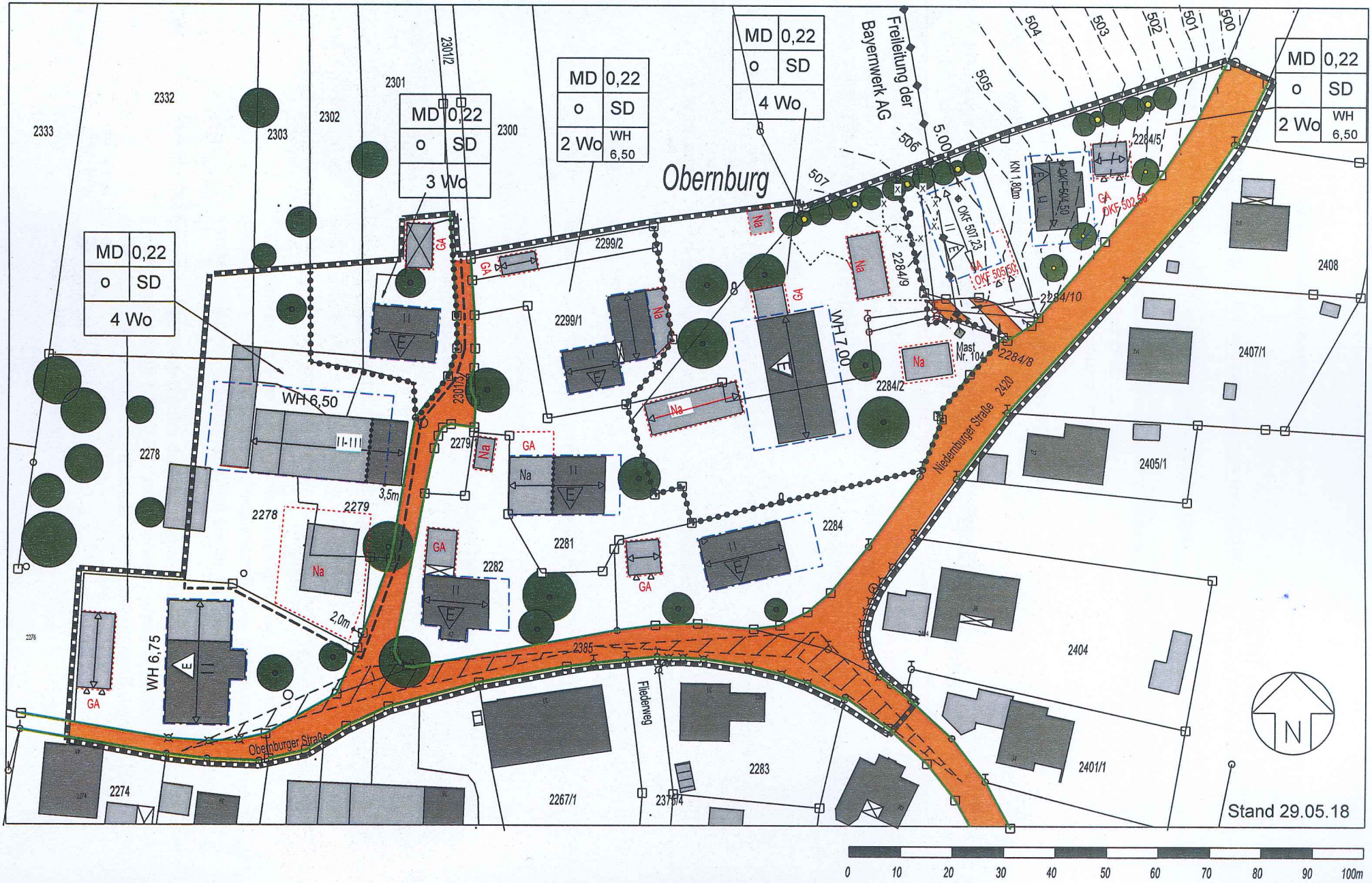
2. ÄNDERUNG im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 29.05.2018

M 1 : 1000


Obernburg
Freileitung der Bayernwerk AG
Niedembuerger Straße
Obernburger Straße
Fliederweg
MD 0,22
o SD
4 Wo
MD 0,22
o SD
3 Wo
MD 0,22
o SD
2 Wo WH 6,50
MD 0,22
o SD
4 Wo
MD 0,22
o SD
2 Wo WH 6,50
WH 6,50
WH 7,00
WH 6,75
3,5m
2,0m
Mast Nr. 104
OKF 507,23
OKF 505,50
OKF 504,50
OKF 502,50
KN 1,80m
2332
2333
2303
2302
2301
2301/2
2300
2299/2
2299/1
2284/9
2284/5
2284/10
2284/8
2284/2
2408
2407/1
2405/1
2278
2279
2281
2282
2284
2385
2404
2401/1
2283
2267/1
2274
2420
Stand 29.05.18
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

-, der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (in der letzten aktuellen Fassung)
-, 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. 24 "Obernburg, Nördlich der Obernburger Straße" 2. Änderung mit den Flurstücknummern 2301T, 2302T, 2303T, 2332T, 2278T, 2279 und 2282/1, 2299/2, 2299/1, 2301/3, 2279/1, 2282, 2281, 2284/2, 2284/5, 2284,2284/6,2284/7, 2284/8, 2276/T, 2284/9, 2284/10 und die Straßengrundstücke Nr. 2301/2 Teilfl, 2420 Teilfl., 2385/Teilfl. diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Zulässig sind nach § 16 und § 18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschosse

II-III mindestens zwei Vollgeschosse jedoch höchstens drei Vollgeschosse

1.1.2 WH 6,50m Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50m.

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

Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis zu 30 m² /Wohngebäude zulässig, für Balkone (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit Terrassenflächen zusammenfallen) bis zu 15 m²/Wo.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.

1.1.4 2Wo zwei Wohneinheiten zulässig
3Wo drei Wohneinheiten zulässig
4Wo vier Wohneinheiten zulässig

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1 Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.2.3 Zweckbestimmung:

Na Nebenanlage

GA Garage

1.2.4 OKF 506,50m Oberkante fertiger Fußboden über der Kellerdecke in Meter bezogen auf NN.

1.3 Verkehrsflächen

1.3.1 private Verkehrsfläche mit Grunddienstbarkeiten für Geh- Fahrt- und Leitungsrechten

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.1 Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Für Zufahrten zu Tief- bzw. Kellergaragen werden Abgrabungen über 50 cm im Einzelfall zugelassen.

2.1.2 Dächer

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m sowie Hauseingangsüberdachungen dürfen mit einem Pultdach ab einer Dachneigung von 5°errichtet werden. Als Eindeckmaterialien sind auch Glas bzw. Blech zugelassen.

2.2 Sonstiges

2.2.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.24 Obernburg "Nördlich der Obernburger Straße" (in Kraft getreten am 09.06.2009).

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

3.0 HINWEISE

3.1 —◆——◆— Freileitung der Bayernwerk AG (exakten Leitungsverlauf in der Örtlichkeit überprüfen)

3.2 Rückstausicherung der Schmutzwasserentsorgung

Für Gebäude die unter der Rückstauebene der Schmutzwasserentsorgung liegen sind geeignete und anerkannte Schutzmaßnahmen durch den Bauherrn bzw. den Planer vorzulegen.

3.3 Niederschlagswasserbeseitigung, Ausführung der Keller

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (im Südwesten steigt das Gelände um mehrere Meter an) besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.
Die Keller sollten nur wasserdicht (z.B. weiße Wanne) errichtet werden.
Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungsleitungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht zu gestalten, daß wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
Es sollten keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. (§37 WHG)

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Eine flächenhafte Versickerung (z. B. über Mulden) ist generell unterirdischen Versickerungen vorzuziehen.

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Eine kostenpflichtige Ableitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal ist als weitere Alternative möglich.

3.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.5 Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und der Bauausführung ist darauf zu achten, daß diese LInien nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Dabei ist sicherzustellen, daß durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterunng der Telekommuniktationslinien nicht behindert werden.

3.6 Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Bebauungsplanrelevant sind vor allem Lage, Größe und Höhe der baulichen Anlagen, die Verkehrsflächen .Brandschutztechnische Risiken wie Sonderobjekte, Gasleitungen, Mineralölleitungen und sonstige Gefahren wie Überschwemmung, Hochwasser befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gewährleistet. Der Abstand zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen beträgt weniger als 100 m.

Verfahrensvermerke zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Obernburg, Nördlich der Obernburger Straße“;
geändert im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Obernburg, Nördlich der Obernburger Straße“ beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2017 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 23.03.2018 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 12.04.2018 bis 21.05.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2018 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 20.04.2018 bis 21.05.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.05.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 11.06.2018

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 12. Juni 2018

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14. Juni 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 14. Juni 2018

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.24 „Obernburg, Nördlich der Obernburger Straße“

2. Änderung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

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

Prutting, den 29.05.18

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Obernburg, Nördlich der Obernburger Straße“ umfasst die Flurstück 2301T, 2302T, 2303T, 2332T, 2276/T 2278T, 2279 und 2282/1, 2299/2, 2299/1, 2301/3, 2279/1, 2282, 2281, 2284/2, 2284/5, 2284,2284/6,2284/7, 2284/8,2284/9, 2284/10 und die Straßengrundstücke Nr. 2301/2 Teilfl,2420 Teilfl., 2385/Teilfl. Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Fassung vom 09.06.2009) lässt eine Grundflächenzahl von höchstens 0,22 zu, wobei darüber hinaus für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 v. Hundert (hier 0,33) überschritten werden können.

Ferner sieht der Bebauungsplan für das Flurstück Nr.2284/2 eine Bebauung mit einem Wohnhaus sowie zwei Nebengebäuden (Nebenanlagen) innerhalb enggefasster Baugrenzen vor.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung auf den neu geschaffenen Flurstücknummern 2284/7 und 2284/9 soll eine weitere Baufläche geschaffen werden.

Zusätzlich soll im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Terrassen, Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Abs 1 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächen in begrenztem Maße gestattet werden.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 26.09.17 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. 1.1.4, GRZ 0,22 und 1.2.3 Baugrenze,

Änderung :

Auf dem betroffenen Flurstücknummern 2284/7 und 2284/9 wird eine weitere Baufläche gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,22 bleibt unverändert.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist für Terrassen eine zusätzliche Grundfläche bis zu 30 m² pro Wohngebäude zulässig, für Balkone (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit Terrassenflächen zusammenfallen) bis zu 15 m² pro Wohngebäude.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.

Begründung:

Mit der dargestellten Baugrenze wird der Bauraum so festgelegt, dass ein gewisser Planungsspielraum gegeben ist und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,22 nicht überschritten wird. Für Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche zugelassen. Die Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ermöglicht mehr Gestaltungsfreiheit bei der Umsetzung der Freiflächenplanung.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.3 Baugrenze

Änderung :

Planzeichen 15.3 (PlanV90)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4) mit zugehöriger Zweckbestimmung

Begründung:

Mit dem Planeintrag wird der Standort für Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken festgelegt. Dadurch sollen Fahrzeuge auf den jeweiligen Grundstücken abgestellt und somit der öffentliche Verkehrsraum möglichst von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Festsetzung durch Text:

Neu in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung:

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis 30 m² und einer Tiefe bis zu 3,00m sowie Haustürüberdachungen dürfen mit einem Pultdach ab einer Dachneigung von 5° errichtet werden. Als Eindeckmaterialien sind auch Glas bzw. Blech zugelassen.

Begründung:

In den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Prutting wurde diese Regelung neu aufgenommen. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Bauwerber soll diese Festsetzung auch in die vorliegende Änderung übernommen werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung sieht eine Nachverdichtung im Bereich der Flurstücknummern 2284/7 und 2284/9 zur Neubebauung mit einem Wohngebäude und dazugehöriger Garage innerhalb eines begrenzten Bauraumes vor. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit zusätzlichen Terrassen – und Balkonflächen lässt mehr Gestaltungsspielraum auf den Baugrundstücken zu.

Aufgestellt

Prutting, den 12. Juni 2018

Planverfasser ..... Gemeinde Prutting .....