



# GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 29

### "BAMHAM WEST" 1. TEILÄNDERUNG

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 27.11.14  
PRUTTING, DEN 08.06.15

M 1: 1000



Stand 06.06.15  
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 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 "BAMHAM WEST" 1. Änderung mit den Flurstücknummern 2687 Teilfläche und 2687/2 Teilfläche diesen Bebauungsplan als

# SATZUNG.

## 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Änderung des räumlichen Geltungsbereichs auf Flurstück-Nr. 2687/2



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



Gewerbliche Bauflächen (§1 Nr 4 Abs. 1 BauNVO)

1.1.3

WH 8,40m

Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe für das Gebäude G1 beträgt 8,40m.

1.1.4

OKKD 509,60

max. Oberkante der Kellerrohdecke bezogen auf Normalnull (NN)

## 1.2 Grünordnung

- 1.2.1  Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

## 2.0 **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### 2.1 Dächer

An den Traufseiten des Gebäudes G1 sind Dachüberstände bis zu 3,00m zulässig.

### 2.2 Höhenlage der Gebäude

2.2.1 Der natürliche Geländeverlauf wird verändert. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50m (Höhendifferenz zum ursprünglichen natürlichen Gelände) sind für das Gebäude G1 ausnahmsweise zulässig.

2.2.2 Das Kellergeschoß des Gebäudes G1 darf ausnahmsweise im Bereich der nordwestlichen Giebelwand freigelegt werden. Die Ausnahme ist mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden (Vgl. Ziff. 2.5.3 Bbpl. Urfassung)

2.2.3 Zufahrtsrampen zu Fahrzeugabstellhallen dürfen bis zu 15% geneigt sein. (vgl. §3 GaStellV )

### 2.3 Sonstiges

2.3.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.29 "Bamham West" (in Kraft getreten am 20.05.2014)

2.3.2 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 1. Änderung getroffen wurden.

## 3 Hinweise

### 3.1 G1 Gebäudebezeichnung

### 3.2 Ausführung von Unterkellerungen

Starkregenereignisse können zu Problemen durch wild abfließenden Oberflächenwassers 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.

Verfahrensvermerk für den  
Bebauungsplan Nr. 29, 1. Teiländerung „Bamham-West“,  
geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.10.2014 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham-West“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2015 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 27.11.2014 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 19.01.2015 bis 23.02.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2014 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 09.01.2015 bis 23.02.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.06.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 29. Juni 2015

.....  
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 29. Juni 2015

.....  
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30. Juni 2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 01. Juli 2015

.....  
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy





## **Gemeinde Prutting**

**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.29  
„Bamham West“ 1. Teiländerung im  
beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

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

Prutting, den 06.06.15

# BEGRÜNDUNG

## 1. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Bamham West“ umfasst die Flurstücke Nr. 2687 Teilfläche und 2687/2 Teilfläche der Gemarkung Prutting.

## 2. AUSGANGSLAGE

Der ursprüngliche Bebauungsplan (Fassung vom 20.05.2014) sieht im Geltungsbereich der 1.Änderung für das Gebäude G1 eine Grundfläche von 160m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 5,50m vor. Die gesamte Grundfläche der im Änderungsbereich dargestellten Gebäude beträgt (160m<sup>2</sup>+ 400m<sup>2</sup> + 360m<sup>2</sup>)= 920m<sup>2</sup>.

## 3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde beabsichtigt das Erscheinungsbild des Ortsrandes zu verbessern. Hierzu sollen überdachte Abstellmöglichkeiten für Gerätschaften u. Maschinen geschaffen werden. Aus Gründen der Einsparung von Baulandflächen ist eine Unterkellerung des Gebäudes G 1 erwünscht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.10.2014. 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, und 1.5.4 private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Änderung :

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Südwesten hin ausgeweitet. Die private Grünfläche wird dementsprechend angepasst.

Begründung:

Durch die Ausweitung des Geltungsbereichs und der Anlage einer privaten Grünfläche am Ortsrand soll erreicht werden, dass die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 für Dorfgebiete eingehalten wird. Die private Grünfläche im Bereich der Kellerzufahrt wird auf einen Meter Breite reduziert. Damit soll erreicht werden, dass sich die Abfahrt innerhalb des Geltungsbereiches befindet, und somit keine weitere Zufahrtmöglichkeit von Bereichen außerhalb des Plangebietes ausführbar ist.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.1.3 GR 160m<sup>2</sup>, 1.2.3 Baugrenze und 1.2.8 Höhenfestsetzung, WH 5,50m,  
Änderung :

Die Grundfläche für das Gebäude G1 wird auf 230m<sup>2</sup> erhöht. Im Gegenzug wird die Grundfläche der benachbarten, im Geltungsbereich befindlichen Gebäude, auf 350m<sup>2</sup> bzw. 340 m<sup>2</sup> reduziert. Die Baugrenzen werden der Änderung angepasst und die Baufelder als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die maximale Wandhöhe wird auf 8,40m angehoben. Für die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss des Gebäudes G1 wird eine Normnull-Höhe von 509,60m festgesetzt.

Begründung:

Die beantragte Maschinenhalle soll die Abmessungen 10m x 20m aufweisen. Weiterhin ist traufseitig ein Vordach von bis zu 3,00m geplant. Da dieser Baukörper einschließlich dem Vordach die Baugrenzen überschreitet, wird einer größeren Grundfläche für das Gebäude G1 zugestimmt. Im Gegenzug wird jedoch die Grundfläche der benachbarten Gebäude um 10m<sup>2</sup> bzw. 60m<sup>2</sup> reduziert. Durch die Anhebung der Wandhöhe werden ausreichende Tordurchfahrtshöhen für Erntemaschinen im Erdgeschoss bzw. im Kellergeschoss ermöglicht. Mit der Festsetzung der OK Rohdecke auf 509,60m ü NN und der Beschränkung der Wandhöhe wird erreicht, dass das Gebäude G 1 um 2,40m unter der Bodenplatte des nördlich gelegenen Gebäudes (OK Bpl. 512,00) liegt. Die Gesamthöhe des Gebäudes G1 liegt somit unter der des benachbarten Gebäudes. Außerdem wird mit der Höhenfestsetzung erreicht, dass die Zufahrtsrampe längs der Halle mit einer Neigung von max. 15% hergestellt werden kann. Mit der Darstellung der gewerblichen Bauflächen soll bezweckt werden, dass auf diesen nur Gewerbebauten entstehen.

Festsetzung durch Text:

Urfassung Ziff. 2.4.2 Dachüberstand an den Traufseiten max. 1,50

Änderung :

An den Traufseiten des Gebäudes G1 sind Dachüberstände bis zu 3,00m zulässig.

Begründung:

Zum Be- und Entladen von Gespannen ist es notwendig, dass diese auch längsseits der Maschinenhalle wettergeschützt abgestellt werden können. Deshalb reicht der im Bebauungsplan festgesetzte Dachüberstand von 1,50m nicht aus.



Festsetzung durch Text:

Urfassung Ziff. 2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden..... und Ziffer 2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen freigelegt werden.....

Änderung :

2.2.1 Der natürliche Geländeverlauf wird verändert. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50m (Höhendifferenz zum ursprünglichen natürlichen Gelände) sind für das Gebäude G1 ausnahmsweise zulässig.

2.2.2 Das Kellergeschoss des Gebäudes G1 darf ausnahmsweise im Bereich der nordwestlichen Giebelwand freigelegt werden. Die Ausnahme ist mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden.

2.2.3 Zufahrtsrampen zu Fahrzeugabstellhallen dürfen bis zu 15% geneigt sein.

Begründung:

Das Kellergeschoss des Gebäudes G1 soll mit Maschinen befahrbar sein. Aus diesem Grunde sind größere Abgrabungen für die Anlage von Zufahrtsrampen an der Giebelseite und Aufschüttungen an den Längsseiten erforderlich. Zur Verbesserung der Ortsansicht müssen angrenzende Böschungen von Abgrabungen und Aufschüttungen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt werden.

Mit der Festsetzung der Rampenneigung auf max. 15% soll gewährleistet werden, dass die Zufahrtsrampen noch bequem mit Fahrzeugen befahren werden können.

## 5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINGRIFFSREGELUNG UND AUF DEN UMWELTBERICHT

Das Ausmaß der Eingriffsfläche bleibt gegenüber der Urfassung unverändert, lediglich deren Lage verschiebt sich unerheblich.

Die geänderte Planung wirkt sich auf die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie auf die Schutzgüter des Umweltberichtes nicht aus, da die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung geringfügig sind.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung sieht eine Vergrößerung des bereits vorgesehen Bauraumes für das Gebäude G1 vor. Im Gegenzug werden die Grundflächen der benachbarten Gebäude reduziert, sodass letztendlich die Grundflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert bleiben. Die Zufahrt zum Untergeschoss erfordert eine Verschmälerung des Eingrünungsstreifens im Bereich der nordwestlichen Kellerzufahrt. Das Ziel durch Reduzierung der Wandhöhen zum Ortsrand hin die Ortsansicht zu verbessern, kann mit der vorliegenden Planung nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen erreicht werden. Deshalb werden zusätzliche Auflagen zur Bepflanzung des Ortsrandes und von Böschungen gemacht.

Prutting, den

Planverfasser



Gemeinde Prutting

Loy  
1. Bürgermeister