10. Ausfertigung

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Prutting, Am Queracker"

Fassung: 26.10.2017

Planverfasser

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH
Herzog-Friedrich-Straße 12
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 4716
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Mühlbacher und Hilse
Landschaftsarchitekten PartGmbB
Herzog-Friedrich-Straße 12
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 2092524
Fax +49 (0) 861 2092523
www.muehlbacher.hilse.de
info@muehlbacher.-hilse.de

INHALTSVERZEICHNIS

Stand

1. Bebauungsplan	26.10.2017
2. Begründung	26.10.2017

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

1. Änderung

des

Bebauungsplanes Nr. 37
"Prutting, Am Queracker"

im vereinfachten Verfahren
nach § 13 Baugesetzbuch

ENTWURF

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 26.10.2017

Vorhabensträger:

16. Nov. 2017 Loy 1. Bürgermeister

Datum, Unterschrift

Gemeinde Prutting
Kirchstr. 5
83134 Prutting
Telefon +49 (0) 80 36 / 30 73-0
Fax +49 (0) 80 36 / 30 73-23
info@prutting.de
www.prutting.de

Entwurfsverfasser:

13. Nov. 2017

Datum, Unterschrift

S·A·K
Ingenieurgesellschaft mbH

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 / 9 89 63-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

©S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH
Der Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberrechtsgesetz UrhG 1965/2005 bzw. RI 2001/29/EG.
Der gesamte Inhalt ist geistiges Eigentum und nach § 2 Abs. 1 Pkt. 7 als wissenschaftliche Arbeit bzw. technische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die Einspeisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUN
NR. 37 "PRUTTING, AM QUER

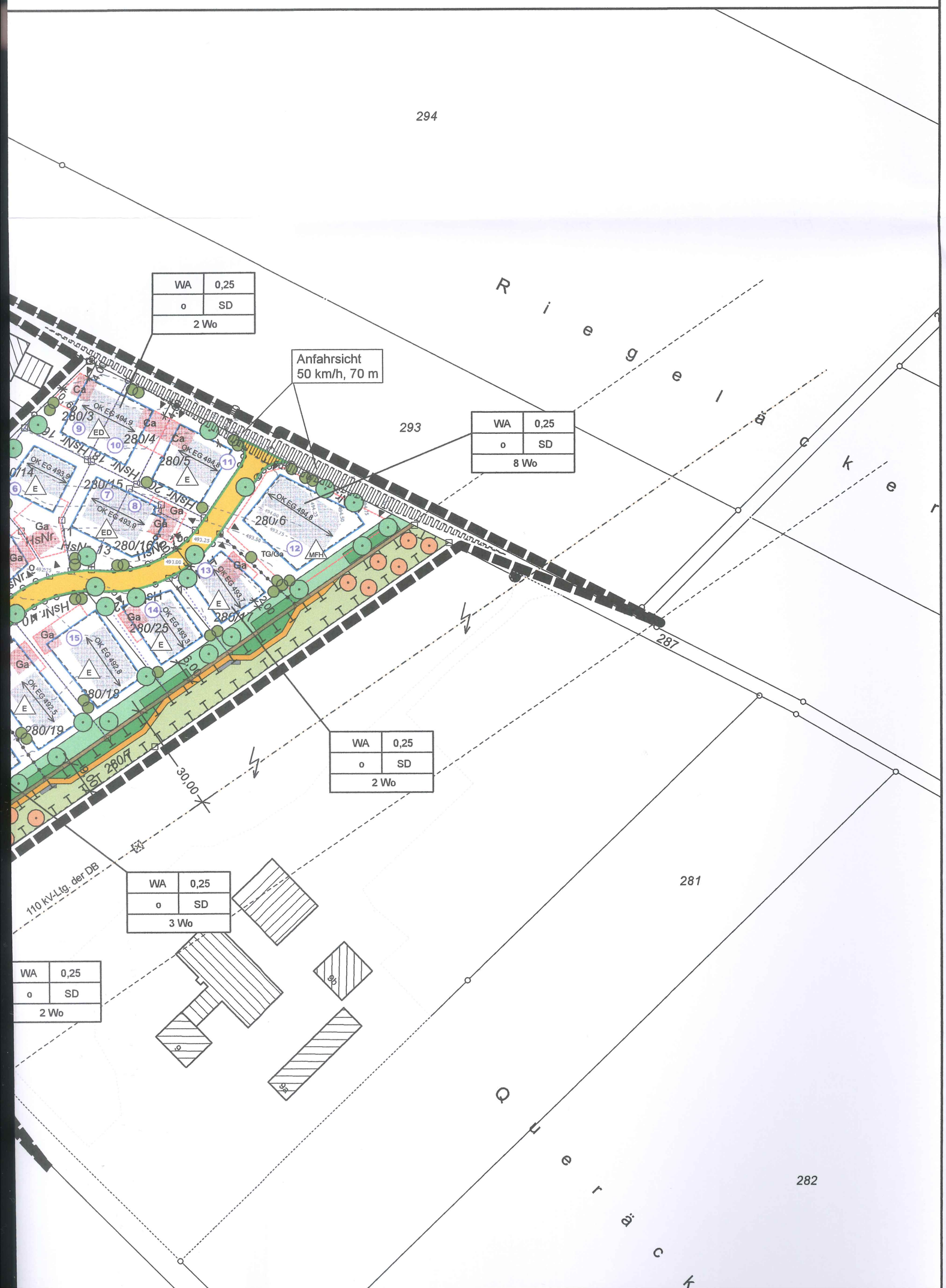
GEMEINDE PRUTTING - LANDKREIS ROSE

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH
Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberrechtsgesetz UrhG 1965/2005 bzw. RI 2001/29/EG.
Gemäß UrhG §1 und §2 Abs. 2 bzw. §3 Abs. 1 Werkcharakter und §3 Abs. 2 Nr. 7 Werkcharakter bzw.
technische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die
Speisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers
statt. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

UUNGSPLANES
JERACKER"

ROSENHEIM

1 : 1.000



Gemeinde
1. Änderu
"Prutting,

Die Gemeinde Pru
§§ 8, 9 und 10 des
(BauNVO), des Ar
Gemeindeordnung

A) Planzei

WA

0,25

o

SD

2 Wo
3 Wo
8 Wo

OK EG 492,6

Ga / Ca

E

ED

MFH

11

12,00

B) Planzeic

Gemeinde Prutting
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
"Prutting, Am Queracker"

Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs.1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 16 Abs. 1,2,3 BauNVO max. Grundflächenzahl 0,25)
o	Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt
SD	Satteldach, Dachneigung 18° - 28°
2 Wo	z. B.: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
3 Wo	z. B.: max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude
8 Wo	z. B.: max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude
OK EG 492,6	max. zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden EG (z.B. 492,6 m ü. NN)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze
	Baugrenzen mit Festsetzungen nach Ziff. 7 erforderliches und resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile gem. DIN 4109 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume $R'_{w,res}$ > 35 dB
Ga / Ca	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MFH	Mehrfamilienhaus
	Grenze Parzellen
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
11	Nummerierung Parzellen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	vorgeschriebene Firstrichtung
	Zufahrt
12,00	Maßzahl in Metern
	Sichtdreiecke
	Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Obstbaum zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Einzelstrauch zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Strauchfläche zu pflanzen (Lagevorschlag)
	Private, artenreiche Wiesenfläche
	Artenreiches Extensiv-Grünland
	Artenreicher Kraut- und Staudensaum
	Lesesteinriegel
	Umgrenzung Ausgleichsfläche

B) Planzeichen für die Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Hauptgebäude

	Bestehende Nebengebäude
	vorgeschlagener Baukörper Hauptgeb
	vorgeschlagener Baukörper Nebengeb
293	Flurnummern, z.B. 293
493,25 / 493,00	Höhenlinien, best. Gelände
	110-kV Bahnstromleitung
	Schutzstreifen Bahnstromleitung und E

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn (BauNVO) festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Ab Abs. 3 Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Ta

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,25.
Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Bal soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelasser durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezei von höchstens 0,5 überschritten werden.

2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Doppelhäus 1 Wohneinheit zulässig, bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohr
Bei Parzelle 12 sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
Bei Parzelle 17 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Gebäudehöhe
Die seitliche Wandhöhe beträgt maximal 6,5 m. Bezugspunkte fü festgesetzte Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunk
Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser muss die Oberkante

2.4 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzer Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffer jedoch 5,0 m. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,oo m (Art. 6 Abs. 8 Satz 2 Bay BO).

2.5 Die gesetzliche Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 Abs bleibt unberührt.

2.6 Die Parzellen mit Doppelhaushälften dürfen zu einer Parzell einem Einzelhaus bebaut werden.

2.7 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweis

3. Baugestaltung

3.1 Dächer
Die Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass der First über die verläuft.
Es sind nur Satteldächer mit mittigem, höhengleichem und waag verlaufendem First zulässig. Einzelne Dachflächen sind rechteck davon ist der Dachanschluß von Dachgauben, Stand- und Quer Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachforr für Hauptgebäude ist mit 18°bis 28°zu wählen. Für Garagen, übe Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gewächs-, Ga wird eine Dachneigung ab 10° bis 28° zugelassen.

An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von min an den Giebelseiten mindestens 0,80 m (max. 2,00 m). Garager einen Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen.
Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m2 und ein dachungen dürfen mit einem Pultdach ab einer Dachneigung vo
Als Eindeckmaterialien sind auch Glas bzw. Blech zugelassen.
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand
Als Dacheindeckungen bei Haupt- und Nebengebäuden sind nu schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
Dachmontierte Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlager über die Ortgänge hinausragen.

3.2 Geländeanpassung
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert w
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, sowei
Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen und Abböschungen Wandlänge und bis max. 1,50 m Tiefe und max.5,00 m Länge a
Um die verbleibende Höhendifferenz auf den Parzellen 17 und Fertigfußboden EG und dem bestehenden Gelände, hin zur süc darf die angrenzende Ausgleichsfläche auf der, mit der Gemein benutzt werden.

3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude
Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waa auszubilden.

Bestehende Nebengebäude

vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude

vorgeschlagener Baukörper Nebengebäude (Garagen, Carports)

Flurnummern, z.B. 293

Höhenlinien, best. Gelände

110-kV Bahnstromleitung

Schutzstreifen Bahnstromleitung und Erdgashochdruckleitung

ne Festsetzungen

Nutzung

d wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung esetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (Schank- und Speisewirtschaften), riebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Tankstellen).

n Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,25.
e Grundfläche werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen nicht angerechnet
n Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werdenn können. Die zulässige Grundfläche darf
flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl
,5 überschritten werden.

ximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte
zulässig, bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

öhe
ndhöhe beträgt maximal 6,5 m. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die im Plan
erkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
wild abfließendem Wasser muss die Oberkante Fertigfußboden EG über dem Gelände liegen.

nete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder
achungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.
eten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen, höchstens
s ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,oo m zur Nachbargrenze einzuhalten
atz 2 Bay BO).

che Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in der gültigen Fassung)
.

n mit Doppelhaushälften dürfen zu einer Parzelle verschmolzen werden und mit
us bebaut werden.

amten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

ude sind so anzuordnen, dass der First über die längere Gebäudeseite

eldächer mit mittigem, höhengleichem und waagrechtem über den Baukörper
irst zulässig. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen (ausgenommen
achanschluß von Dachgauben, Stand- und Quergiebeln).
ge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung
de ist mit 18°bis 28°zu wählen. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie
m Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gewächs-, Garten- und Gerätehäuser, Abstellschuppen)
eigung ab 10° bis 28° zugelassen.
ten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m),
eiten mindestens 0,80 m (max. 2,00 m). Garagen, Carport- und Nebengebäudedächer müssen
stand von mindestens 60 cm aufweisen.
achungen mit einer Fläche bis zu 30 m2 und einer Tiefe bis zu 3 m sowie Hauseingangsüber-
en mit einem Pultdach ab einer Dachneigung von 5°errichtet werden.
erialien sind auch Glas bzw. Blech zugelassen.
(negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel werden zugelassen.
kungen bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dachsteine und Dachziegel in roter,
razit) oder brauner Farbe zulässig.
Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen nicht über den First bzw.
ge hinausragen.

assung
Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
nd Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprünglichem
ände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.
e dürfen durch Abgrabungen und Abböschungen (z.b. Lichtgräben) nur auf max. 2/3 der
bis max. 1,50 m Tiefe und max.5,00 m Länge abgegraben werden.
ende Höhendifferenz auf den Parzellen 17 und 18 mit der max. zulässigen Höhe Oberkante
EG und dem bestehenden Gelände, hin zur südöstlichen Grundstücksgrenze auszugleichen,
zende Ausgleichsfläche auf der, mit der Gemeinde abzustimmenden Fläche, zum Anböschen
.

staltung der Gebäude
sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden.
Für kleinere Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder
Naturstein zulässig.
Zusammenzubauende Gebäude wie Haupt-,Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.
Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen.
Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Konstruktion zu erstellen. Balkone, deren Maß über die unter Ziffer 2.4 festgelegten untergeordneten Bauteile hinaus geht, müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Ortsfremd erscheinende Materialien, die der regionalen voralpenländischen Bauweise nic
(z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Verbundplatten, Kunststoff, Spaltklinker
sind unzulässig
Abfallbehälter sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen
müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden.
Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Garagen und Carports müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bi
werden. Die max. seitliche Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Bei Parzelle 15 ist d
seitliche Wandhöhe 3,50 m. Bei Parzellen 9, 10 und 11 sind nur Carports zulässig.

4.2 Garagen bzw. Carports dürfen nur auf den hierfür jeweils festgesetzten Flächen errichte
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze mit den Maßen LxB mit mindestens 5,50 x 2,
Stellplatz zu errichten. Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor Carports werden
Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.

4.3 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen
von mindestens 0,60 m aufweisen, um den geforderten Dachüberstand (Vordach) von mind.
zu ermöglichen. Die Abstandsflächenregelungen in Art. 6 BayBO bleiben davon unberührt.

4.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächs-, Garten- u. Gerätehäuser sowie Abstellschuppen mit einer Grundfläche von maximal 10,00 m
mind. 0,60 m Grenzabstand und max. 3,0 m seitlicher Wandhöhe.
Ein Dachüberstand von 0,60 m ist hier nicht erforderlich.

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

4.6 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.

5. Straße, Vorplätze, Zuwege

5.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Aspahlt-, Beton- oder ähnliche Flächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und/oder Hauszugänge sind unzulässig.

5.2 Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,50 m über OK Straßendecke freizuhalten.

5.3 Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

6. Einfriedungen

6.1 Als Einfriedung sind offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest je Grundstücksseite einheitlicher Ausführung. Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhö
max. 0,80 m ab OK grundstücksseitigem Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen.
Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auf 1,20 m ab OK Gelände erhöht werden.
Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketen-, Latten- oder als Bretterzäune mit parallel zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten.
Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig.
Streng geschnittene Hecken (z.B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt) sind nicht zulässig. Dabei sind die max. Zaunhöhen zu beachten.
Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist bei der Zaungestaltung Rücksicht zu nehmen.

6.2 Aus dem Gelände herausragende und/oder durchgehende Betonsockel, Kantensteine,
Gabionen, ö. ä. sind nicht zulässig, um Tierwanderungen (z.B Igel) zu ermöglichen.

7. Immissionsschutz

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderu
Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Rä
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989
aufweisen.
Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räum
Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nu
vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches res
Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 30 dB aufweisen.
Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109
VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom A
1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) tags sind lüftungstechni
Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzi
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über Öffnungen in Fassaden belü
können die nicht von Überschreitungen betroffen sind oder mit schallgedämmten Lüftungs
ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste
schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

In der Nachtzeit ist ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nu
geöffnetem Fenster, häufig nicht mehr möglich. Es wird daher empfohlen, sollten an den b
Gebäudne überwiegend zum Schlafen genutzte Räume eingerichtet werden diese ebenfa
bauliche Maßnahmen (Zwangslüftungen, Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone ode
gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

8. Grünordnung

8.1 Verkehrsflächen, Erschließung und öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden.
Entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerechte Bäume II. Ordnung aus nachstehender Liste zu wählen und in der festgelegten Mindestqualität zu pflanzen.

Bäume II. Ordnung: H. 3xv, mB, StU 16-18
Acer plataniodes ‚Farlake´s Green' Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides ‚Emerald Queen' Spitz-Ahorn (Sorte)
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aria Mehlbeere
Die Pflanzung hat spätesten in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Randeingrünung im Südosten und weitere private Grünflächen
Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein mind. 6 m breiter artenreicher, extensiv zu pflegender Wiesenstreifen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Analog ist ein mind. 3 m breiter Grünstreifen am südwestlichen Rand herzustellen. Aufgrund der Zufahrten ist ein festgesetzter Grünstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Baugebietes nicht möglich. Etwa 40 % der Fläche ist als Strauchfläche zu entwickeln. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht in Form geschnitten werden.
Diese Randeingrünung wird von der Gemeinde spätestens im zweiten Jahr nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen hergestellt. Die Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.
Auf den restlichen privaten Grünflächen sind Bäume II. / III. Ordnung, Obstbäume und Sträucher entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die Anlage von Koniferen-/Nadelholzhecken entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der äußeren Grenzen des Baugebietes sind auch keine geschnittenen Laubgehölzhecken erlaubt. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m auszuführen.
Es sind standortgerechte, autochthone, Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste zu verwenden.
Im Bereich der Randeingrünung im Südosten des Baugebietes sind die Standorte der Gehölze möglichst einzuhalten, auf privaten Grünflächen können die Standorte frei gewählt werden.
Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Nachbargrenzabstände zu beachten. (Art 47 ff AGBGB)

Je nach Grundstücksgröße (Größe ohne Randeingrünung) sind mind. zu pflanzen:
- bis 360 qm: 2 Sträucher
- ab 360 bis 550 qm: 1 Baum, 2 Sträucher
- ab 550: 2 Bäume, 4 Sträucher

Bäume II. / III. Ordnung: H. 3xv., mB., StU 14-16 (autochthon)
Obstbäume: H. 2xv., mB., StU 10-12 (möglichst alte, regionale Sorten)
Carpinus betulus Hainbuche
Malus domestica in Sorten Apfel
Malus silvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus avium in Sorten Kirsche
Prunus domestica in Sorten Zwetschge
Pyrus communis in Sorten Birne
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher (autochthon)
Sol. 3xv., m.B., 125-200 (1. und 2. Strauch)
Str. 2xv., 60-150 (ab dem 3. Strauch)
Amelanchier rotundifolia Felsenbirne
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa canina Hundsrose
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Des weiteren sind im Garten übliche Beerengewächse zulässig.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

8.3 Es ist sicherzustellen, dass durch Baum-/Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück der Bau, die Änderung, Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie von Telekommunikationsleitungen o.ä. nicht behindert werden.

9. Ökologischer Ausgleich

9.1 Ermittlung von Eingriff und Ausgleich
Die Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerischer Leitfaden).
Auszugleichen ist der gesamte Geltungsbereich abzüglich eines 1 m breiten Streifens der insgesamt 6 m breiten Randeingrünung im Südosten (12.730 qm).
Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt der geplante Standort in einem "Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt" (Kategorie I), und ist hier dem Typ B zuzuordnen.
Typ B beinhaltet Gebiete mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,2 bis 0,5.
Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip Rechnung getragen.
Der Ausgleichsfaktor wird auf 0,25 festgelegt.
Der Ausgleichsbedarf beträgt somit: Eingriffsfläche 12.730 qm x Faktor 0,25 = 3.180 qm
Der ökologische Ausgleich kann zu 55 %, also mit 1.750 qm, direkt an den Geltungsbereich angrenzend, auf einer Teilfläche der Flurnummer 280, Gemarkung Prutting, erbracht werden.
Die restlichen 45 %, mit 1.430 qm werden vom Ökokonto der Gemeinde Prutting abgebucht.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Abbuchung vom Ökokonto hat spätestens im Jahr nach Baubeginn der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zu erfolgen.
Sofern sich die Ausgleichsfläche nicht in Gemeindebesitz befindet, ist sie rechtlich zu sichern.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen
Entwicklungsziele
- Artenreiches Extensiv-Grünland mit Stre
- Artenreiche Kraut- und (Hoch-) Staudens
- Hecke / Feldgebüsch
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere (
Das Entwicklungsziel in Bezug auf die Wie
artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt ha

Maßnahmen:
Neuansaat einer artenreichen Wiese mit Re
Obstbäumen (regional angepasste Sorten).
Anlage von freiwachsenden Heckenstruktur
schnittverträglichen Bäumen (Heistern).
Anlage von Lesesteinwällen /-haufen mit ei
zur Lebensraumverbesserung für Kleintiere

Pflege:
Mahd der Wiesenfläche 2 x jährlich (Mitte Ju
eine Aushagerungsmahd Anfang Mai. Die H
und sind einmal jährlich jeweils zur Hälfte zu
Bei Pflegeschnitten der Obstbäume sind nat
von starkem Totholz). Ausmähen der Gehölz
Die Gehölze werden nach der Fertigstellung
ihrem natürlichen Habitus. Die weitere Entw
Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pfl

D) Textliche Hinweise

1. Dachflächen- sowie Niederschlagswasser
jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabe
Bodenzone anzustreben.

2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwie
genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewäs
wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) un
gesammeltem Niederschlagswasser in oberir
(TRENGW) sind einzuhalten.

3. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Ge
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasse
Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 un

4. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qu
aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die A
deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordn
Baugrundstückes sollen dargestellt werden.

5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen i
Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschun
1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beach
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Ba
der Telekommunikationslinien nicht behinder

6. Es wird darauf hin gewiesen, dass insbes
ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft
Sonn- und Feiertagen von den Anwohnern zu
Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtu
(Mieter, Pächter) aufzuerlegen.
Den Grundeigentümern wird empfohlen, dies
Grundstücksnutzer (Mieter, Pächter, Nießbra

7. Zum Immissionsschutz liegt die Schalltech
Kirchner BKK vom 18.05.2016 (siehe Anlage

8. 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie
Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzu
110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigunge
auftreten können. Störende Einflüsse auf te
medizinische und wissenschaftliche Apparat
Unterbauung des Schutzstreifens der Leitun
Unter den Leiterseilen muss unter Umständ
werden. Etwaige daraus entstehende direkt
Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzst
sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB
der Stellungnahme der Deutschen Bahn Se
Die Schutzabstände zur spannungsführend
feuerpolizeilichen Vorschriften sind - auch w
Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahns
auf Dauer gewährleistet sein. Die Zufahrt zu
gewährleistet sein (ggf. notwendige Schlepp
ausreichend dimensioniert sein).
Die Standsicherheit des Mastes Nr. 2536 m
die Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Auf
und Bepflanzungen nicht durchgeführt werd
mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen we

9.2 Ausgleichsmaßnahmen
Entwicklungsziele
- Artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstbäumen
- Artenreiche Kraut- und (Hoch-) Staudensäume
- Hecke / Feldgebüsch
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere (Lesesteine)

Das Entwicklungsziel in Bezug auf die Wiese ist erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat. Dies sollte nach ca. 20 Jahren der Fall sein.

Maßnahmen:
Neuansaat einer artenreichen Wiese mit Regiosaatgut oder Mähgutübertragung und Pflanzung von Obstbäumen (regional angepasste Sorten).
Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen durch initiale Pflanzung von Sträuchern und wenigen, schnittverträglichen Bäumen (Heistern).
Anlage von Lesesteinwällen /-haufen mit einer Höhe von ca. 50 cm zur Strukturanreicherung und zur Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie z.B. Reptilien.

Pflege:
Mahd der Wiesenfläche 2 x jährlich (Mitte Juni und ab Mitte August). In den ersten 3 Jahren zusätzlich eine Aushagerungsmahd Anfang Mai. Die Hochstauden entwickeln sich durch natürliche Sukzession und sind einmal jährlich jeweils zur Hälfte zu mähen.
Bei Pflegeschnitten der Obstbäume sind naturschutzfachliche Kriterien zu berücksichtigen (z.B. Belassen von starkem Totholz). Ausmähen der Gehölzzwischenräume je nach Bedarf in den ersten 3-5 Jahren.
Die Gehölze werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr geschnitten und entwickeln sich gemäß ihrem natürlichen Habitus. Die weitere Entwicklung der Gehölzflächen erfolgt durch Sukzession.
Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

) Textliche Hinweise

1. Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

3. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

4. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sollen dargestellt werden.

5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6. Es wird darauf hin gewiesen, dass insbesondere Geräusch- und Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft auch gegebenenfalls in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen von den Anwohnern zu dulden sind.
Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen.
Den Grundeigentümern wird empfohlen, diese Verpflichtung vertraglich auch auf alle anderen Grundstücksnutzer (Mieter, Pächter, Nießbrauchsberechtigte usw.) zu übertragen.

7. Zum Immissionsschutz liegt die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kirchner BKK vom 18.05.2016 (siehe Anlage 4) zugrunde.

8. 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Nr. 407 Rosenheim - Traunstein
Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung wird darauf hingewiesen, dass von der 110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können. Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) können im Bereich einer beabsichtigten Unterbauung des Schutzstreifens der Leitung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden nicht übernommen.
Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen, einschließlich die Einholung der Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung München.
Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind - auch während der Baudurchführung - einzuhalten.
Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein. Die Zufahrt zu den Masten der o. g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).
Die Standsicherheit des Mastes Nr. 2536 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 3 m um die Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitu
möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahns
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstre
bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zustimmt w
der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniv
Regel 3,50 m nicht überschreiten.
Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen
(wie z. B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-
Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne
des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentü
Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifiz
sind Angaben über NN-Höhen (z. B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberka
Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich. Der Bauantrag muss eine
Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstr
sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü. N
einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dach
Photovoltaikanlagen usw.) beinhalten.
Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des B
und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.
Bei landwirtschaftlichen Arbeiten ist die DIN VDE 0105 Teil 115 einzuhalt
Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN
Fassung.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Queracker" beschlosse
Der Änderungsbeschluss wurde am 03.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Sa
ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2017
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.
und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2017 bis 09.10.2017 bet

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2017 wu
gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der
bis 09.10.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... d
gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlos

Gemeinde Prutting, den 16. Nov. 2017 26. Okt. 2017

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

5. Ausgefertigt:

Gemeinde Prutting, den 16. Nov. 2017

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

6. 6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... 20.
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 20. Nov. 2017

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt vollständig die ursprü
des Bebauungsplanes vom 07.06.2016

halb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt
n der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung. Einer
men und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen
arkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zustimmt werden. Die Endwuchshöhen
f daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der
berschreiten.
zstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken
, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-,
wässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb
müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur
herheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen
IN-Höhen (z. B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten,
w.) zwingend erforderlich. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen
telltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte)
stabsgerechte Angaben über die Lage und die ü. NN-Höhen des geplanten Bauwerks
n- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln,
usw.) beinhalten.
e werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen
nzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.
en Arbeiten ist die DIN VDE 0105 Teil 115 einzuhalten.
e Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen

nsvermerke

Prutting hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die
ebauungsplans Nr. 37 „Am Queracker" beschlossen.
chluss wurde am 03.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
gemacht.

s Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2017 wurden die
stigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
GB in der Zeit vom 30.08.2017 bis 09.10.2017 beteiligt.

ebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2017 wurde mit der Begründung
Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017
ntlich ausgelegt.

07. Nov. 2017

tting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan
auGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

16. Nov. 2017 26. Okt. 2017

, den .....

.....
lerr Hans Loy

(Siegel)

16. Nov. 2017

, den .....

.....
lerr Hans Loy

(Siegel)

schluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... 20. Nov. 2017
. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
ist damit in Kraft getreten.

20. Nov. 2017

den .....

.....
err Hans Loy

(Siegel)

1. Änderung ersetzt vollständig die ursprüngliche Fassung
lanes vom 07.06.2016

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

1. Änderung

des

Bebauungsplanes Nr. 37
"Prutting, Am Queracker"

im vereinfachten Verfahren
nach § 13 Baugesetzbuch

ENTWURF

LAGEPLAN M=1:1
Fassung: 26.10.2

Vorhabensträger:

16. Nov. 2017 Loy
1. Bürgermeister

Datum, Unterschrift

Gemeinde Prutting
Kirchstr. 5
83134 Prutting
Telefon +49 (0) 80 36 / 30 73-0
Fax +49 (0) 80 36 / 30 73-23
info@prutting.de
www.prutting.de

Entwurfsverfasser:

Datum, Unterschrift

S·A·K
Ingenieurgesellschaft mbH

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 989
Fax +49 (0) 861 / 9 89 6
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Prutting, Am Queracker“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

BEGRÜNDUNG

Fassung: 26.10.2017

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke 3
2 Einordnung in die Raumplanung 3
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Bebauungsplan 3
3 Beschreibung des Planungsgebietes 4
3.1 Lage 4
3.2 Geltungsbereich 4
3.3 Derzeitige Nutzung 5
3.4 Boden 5
4 Bebauung 5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
4.2 Flächenaufstellung 5
4.3 Bauliche Gestaltung 5
5 Erschließung 5
6 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich 6
7 Immissionsschutz 6
8 Erläuterung der 1. Änderung 6
9 Auswirkungen 7

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Prutting hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2017 die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Prutting, Am Queracker“

beschlossen. Die vorliegende 1. Änderung ersetzt vollständig die ursprüngliche Fassung vom 07.06.2016 (siehe Punkt 8).

Die S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstr. 19, 83278 Traunstein wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt.

Begründung:
Die Gemeinde Prutting benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden sollen. Beim Baugebiet Nr. 37 „Prutting, Am Queracker“ handelt es sich um eine aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelte Fläche direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptort. Somit fügt sich das geplante Siedlungsgebiet optimal in die umliegende Bebauung von Prutting ein.

2 Einordnung in die Raumplanung

Die Gemeinde Prutting und das Planungsgebiet liegen gemäß der Raumordnung und Landesplanung im allgemeinen ländlichen Raum. Gemäß Regionalplan der Region 18 liegt das Planungsgebiet im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting ist die Aufstellungsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO dargestellt.

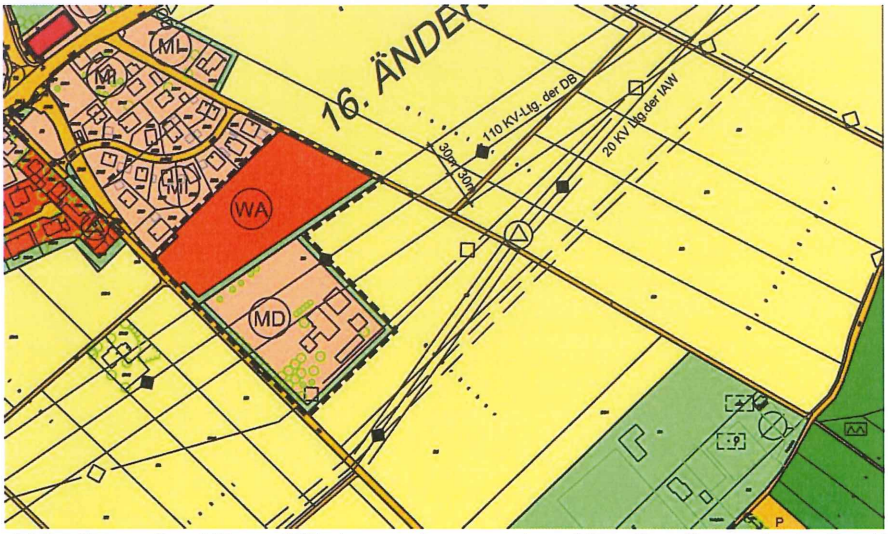


Abb. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Prutting)

2.2 Bebauungsplan

Der derzeit gültige, ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 (damals als „Edlinger Straße“ bezeichnet) wurde in der Fassung vom 07.06.2016 durch einen Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2016 als Satzung festgestellt.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Prutting, Gemarkung Prutting, Landkreis Rosenheim, südöstlich der Staatsstraße St 2095.

Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Mischgebiet an. Im Osten wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt und im Süden liegt ein Dorfgebiet.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

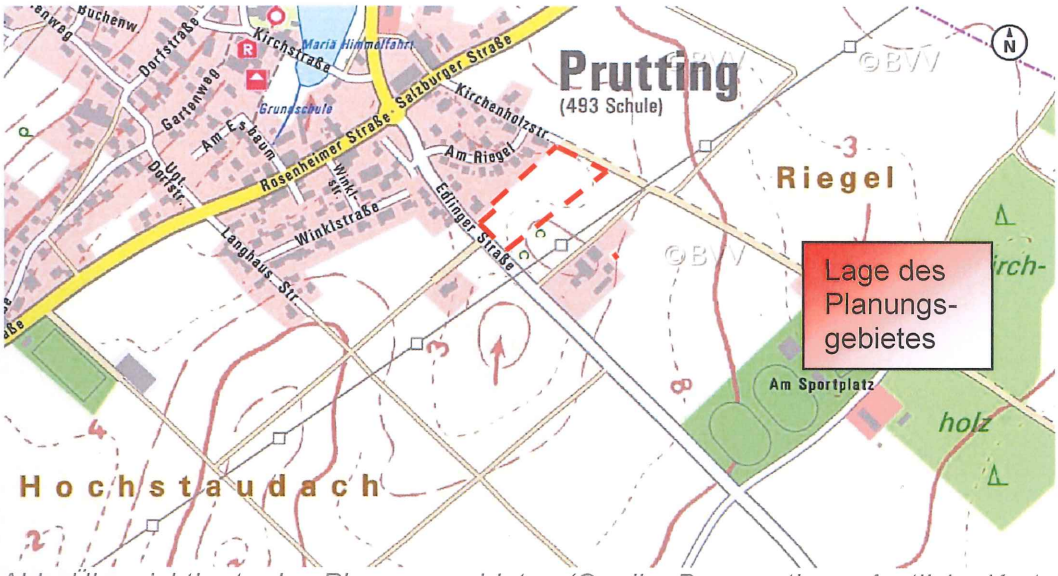


Abb. Übersichtkarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf der Flur-Nr. 280 der Gemarkung Prutting, Gemeinde Prutting. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 15.214 m².

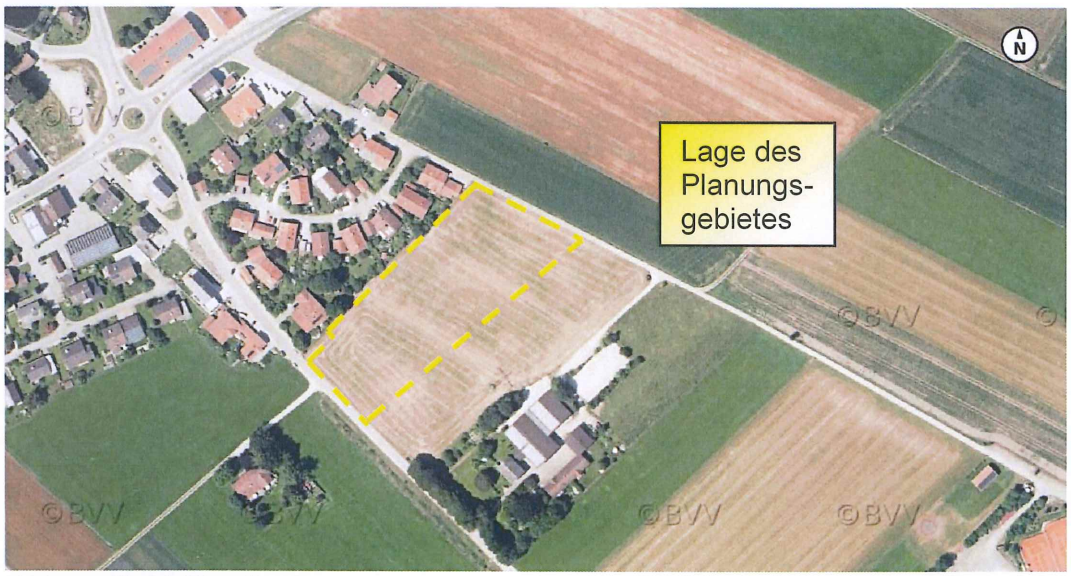


Abb. Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

3.3 Derzeitige Nutzung

Die Aufstellungsfläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche.

3.4 Boden

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

4 Bebauung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als WA gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan werden auch das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Grundflächenzahl, Anzahl Geschosse, Wandhöhe und Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleibt unberührt.

4.2 Flächenaufstellung

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,5 ha.

Fläche Bebauung	11.610 m²
Straßenfläche	1.120 m²
Ausgleichsfläche	2.270 m²
Gesamtfläche	**15.000 m²**

4.3 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung, einschließlich Gebäude- und Dachform und deren Gestaltung, wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz (Edlinger Straße, Kirchenholzstraße) und die Staatsstraße St 2095 Rosenheimer Straße.

Die abwassertechnische Erschließung ist durch einen Anschluss an die vorhandenen Kanäle der Gemeinde Prutting gesichert.

Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

6 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte wurden im separat erstellten Umweltbericht des ***Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein*** für die Urfassung des Bebauungsplanes vom 07.06.2016 bearbeitet. Da im Hinblick auf Umweltbericht, Grünordnung und Ausgleich seit der Urfassung keine Änderungen vorgenommen wurden, bleibt der Umweltbericht vollständig und ohne Änderung gültig.

7 Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde vom ***Büro Kirchner BKK Bad Reichenhall*** ein schalltechnisches Gutachten für die Urfassung des Bebauungsplanes vom 07.06.2016 erstellt und die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Hinweise in die Planung eingearbeitet. Da im Hinblick auf den Immissionsschutz seit der Urfassung keine Änderungen vorgenommen wurden, bleibt das schalltechnische Gutachten vollständig und ohne Änderung gültig.

8 Erläuterung der 1. Änderung

Nach genauerer Planung einzelner Parzellen sind geringfügige Anpassungen des ursprünglichen Bebauungsplanes erforderlich, um eine einheitliche und praktikable Gestaltung des Wohngebietes zu erreichen[1]. Die Änderungen widersprechen nicht den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes und die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

Die 1. Änderung umfasst die folgenden Maßnahmen:

- Die Baufenster Garage/Carport für sieben Parzellen[2], die Baufenster Hauptgebäude für eine Parzelle[3], sowie die seitliche Wandhöhe für Garage/Carport für eine Parzelle[4], werden angepasst, um eine praktikable Gestaltung der einzelnen Parzellen zu erreichen.

- Der Grenzverlauf von drei Parzellen[5] wird begradigt, um eine praktikable Gestaltung der einzelnen Parzellen zu erreichen.

- Die Festsetzungen über die Dachneigung und Mindestabstände der Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie die Überdachung von Terrassen und Hauseingängen, werden im Bebauungsplan deutlich gemacht.

- Die max. zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss für drei Parzellen[6] wird einheitlich auf 492,5 m ü. NN festgelegt, und um die verbleibende Höhendifferenz auszugleichen, darf die südöstlich angrenzende Ausgleichfläche zum Anböschen benutzt werden.

- Um den ländlichen Charakter des Wohngebiets zu bewahren, ist die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) deutlich niedriger angesetzt als in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebiete spezifiziert (0,25 statt 0,4). Mit

---

[1] Der derzeit gültige, ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 (damals als „Edlinger Straße“ bezeichnet) wurde in der Fassung vom 07.06.2016 durch einen Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2016 als Satzung festgestellt.
[2] Parzellen 9-11 und 13-16
[3] Parzelle 14
[4] Parzelle 15
[5] Parzellen 14-16
[6] Parzellen 3, 17 und 18

dieser strengen Begrenzung ist es jedoch schwierig genügend Flächen für Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Parzellen zu schaffen, daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten von bis zu 100 % gestattet[7]. Die Gesamt-GRZ bleibt dennoch niedriger als in der BauNVO gestattet[8].

9 Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Aufgestellt:

Traunstein, 13. Nov. 2017 2017
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Hans Althammer

Prutting, 16. Nov. 2017 2017
Gemeinde Prutting

Hans Loy, 1. Bürgermeister

[7] § 19 Abs. 4 BauNVO spezifiziert eine Überschreitung von bis zu 50 %.
[8] Berechnung Gesamt-GRZ nach aktuellem Bebauungsplan: GRZ 0,25 plus gestattete Überschreitung der GRZ von 100 % entspricht 0,50. Spezifikation Gesamt-GRZ laut § 19 Abs. 4 BauNVO: GRZ 0,40 plus gestattete Überschreitung der GRZ von 50 % entspricht 0,60.