34

3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „GEWERBEGEBIET PRUTTING"

FL.NR. 113B/8 UND 113B/9 UND TEIL-FL.NR. 113B/3 UND 113B/10

DIE LAGE DER FL. NR. UND DEREN BEZEICHNUNGEN HABEN SICH AUFGRUND ZWISCHENZEITL. VERMESSUNGEN GERINGFÜGIG GEÄNDERT. SIEHE DAZU DEN PLAN „KATASTER", BEILAGE 4 !

DER IN DIESEN PLAN INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON H. HUBER, FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT IN BÜROGEMEINSCHAFT HUFRICH, Dr. RAMGRABER, HUBER; ROSENHEIM

GE/MI ART DER BAUL. NUTZUNG GEWERBE-/MISCHGEBIET	II MAX ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (NICHT MASSGEBEND (FÜR ALLE PARZELLEN)	GRZ GRUNDFL. ZAHL =0,80 → FÜR ALLE PARZ.
SDF DACHFORM (KEINE FLACHDÄCHER)	O BAUWEISE = OFFENE BAUW. FÜR ALLE PARZ.

GE	II
-	0,80
SDF	O

132

131

Saß

121

122

120

116/1

116/2

102

K

101

r

GRÜNFLÄCHEN

GEPLANTE WEITERFÜHRUNG DES GEH- UND RADWEGES

MI

122/6

122/3

122/16

122/2

122/5

124/1

122/17

124

122/3

136/3

136

127

ZUR ORTSMITTE

ZUR DE ZONTS-ORTSMITTE, ROSENHEIM

105

99

92

91

Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim, erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung diese vom Ing.– Büro Weisser– Blaesig, Bad Aibling gefertigte 3. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Prutting" für Flurstücksnummern 113/8, 113/9 und für Teilflurstücksnummern 113/3 und 113/10 als Satzung.

1.000 FESTSETZUNGEN

1.100 PLANZEICHEN

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im "Altbereich", incl. 1. Änderung.

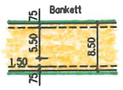
Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung
Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten)

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal zulässig)

0 — offene Bauweise



Straßenverkehrsfläche mit Aufteilung bzw. einbahnig

PW → — Vorschlag für eine private Durchfahrtsmöglichkeit (einbahnig)

15 / 120 — Sichtdreieck

Mast 6031 neu — 110–KV–Freileitung (Achse mit Linie möglicher Einschränkung für die Bebauung) Diese Einschränkung ist gesondert dargestellt in Ziff. 1.315 bei den: "Einschränkungen durch die 110–KV–Freileitung".

WH ≦ 7 — Wandhöhe kleiner/gleich 7m. Bei mit * gekennzeichneten Gebäuden nur evtl. Höheneinschränkungen wegen 110–KV–Freileitung. Siehe Ziff. 1.315 ! Unter Umständen kann diese Einschränkung auch entfallen.
Die Wandhöhe ist vom anstehenden Gelände zu messen und auf die Straßenhöhe festzusetzen. Als Obergrenze gilt die an das Straßenniveau angeglichene Hofhöhe, die im Benehmen mit der Gemeinde festgesetzt wird. Siehe auch Ziff. 1.312.

Trafostation

0,80 — Grundflächenzahl

-- — Geschoßflächenzahl– wird nicht festgeschrieben

Grenze der Anbauverbotszone

Gesonderte Planung durch:
H. ANTON HUBER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
IN BÜROGEMEINSCHAFT
HUPRICH– DR. RAMGRABER– HUBER

1.200 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.210 Das gesamte Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es gelten die für Gewerbegebiete jeweils max. zulässigen Lärmgrenzwerte.

1.211 Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die ausschließlich dem festgesetzten Nutzungszweck entsprechen.

1.212 Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel oder Textilien werden nicht zugelassen, ebenso nicht Betriebe, die hochgefährliche oder hochexplosive Stoffe lagern oder bearbeiten oder vertreiben; Ausnahmen können zugelassen werden.

Die Errichtung von Wohnräumen im Gewerbegebiet ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Bürogebäude sind unzulässig; einzelne der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnete Büroflächen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.213 Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall jederzeit eine Umweltverträglichkeitsprüfung eines Betriebes und seiner Anlagen durch die Fachbehörden anzuregen. Auf die Belange des Grundwasser– und Gewässerschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen. Hierzu sind im Einzelfall ausreichende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

1.300 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.310 Im ganzen Baugebiet gilt: GRZ: Grundflächenzahl: max. 0,80.
GFZ: Geschoßflächenzahl: Wird nicht vorgesehen.

1.311 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung nach Textziffer 1.310 darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

1.312 Einzelstandorte oder Einzelfestsetzungen zu Gebäuden werden nicht festgelegt. Errichtete Gebäude dürfen jedoch max. eine seitliche Wandhöhe von 7 m aufweisen. Diese Höhe wird bezogen auf die OK Fahrbahn in der Mitte der öffentlichen Straße (Gewerbering) in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Die Giebelbreite darf max. 20 m betragen, wobei der First über die Längsseite des Gebäudes laufen muß. Ist ein Gebäude breiter als 20 m, so ist dem durch die Ausbildung mehrerer Giebel Rechnung zu tragen. Die Wandhöhe wird vom vorh. Urgelände aus gemessen. Die Messung erfolgt nach Grundsätzen der BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.313 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; nicht überdachte Stellplätze können dagegen auch außerhalb angelegt werden.

1.314 Das Sichtdreieck bei der Einmündung in die Staatsstraße mit Schenkellängen von 15/120 m ist von Lagerungen, Büschen, Einfriedungen und sonstigen Sichthindernissen von mehr als 0,8 m Höhe über OK Fahrbahndecke der St 2360 stets freizuhalten. Bäume sind auf eine Höhe von 2,5 m über OK Fahrbahndecke der St 2360 von Ästen freizuhalten. Auf die Einhaltung der Anbauverbotszone von 20 m vom künftigen Straßenrand gem. Art. 23 BayStrWG wird noch einmal verwiesen.

1.315 Bauliche Anlagen im Bereich der 110–KV–Hochspannungsleitung der DB sind wie folgt eingeschränkt:

Lagemäßig: Durch Baulinien, jeweils ca. 10 m Mastmitte

Höhenmäßig: Nur bei mit * gezeichneten Wandhöhen ist evtl. eine Einschränkung zu erwarten. Sie kann aus dem weiteren Text, bzw. aus dem Brief der DB vom 6.12.91 und dem dazugehörenden Lage–, Höhen– und Ausschwingplan abgeleitet werden (siehe unten). Sie wird auch in jedem Einzelfall nach VDE–Bestimmungen 0210/5.19 im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Einschränkungen laut Brief der DB vom 6.12.91:

Die im Höhenprofil gestrichelt gezeichnete Linie im Abstand von 7,5 m zu den Leiterseilen gibt an, wie hoch Gebäude unterhalb der Leitung sein dürfen, um normalerweise die Zustimmung der für Brandschutz zuständigen Stelle zu erhalten.

1.400 BAUWEISE

1.410 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise. Ausnahmen können werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Gründe n entgegenstehen, bzw. soweit die Baugrenzen dies zulassen.

1.500 GESTALTUNG

1.511 Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener B gestalten, daß ein ruhiger, maßstäblicher und baulich gesch Eindruck entsteht. Hinsichtlich der Bauweise und Baugestalt Gebäude im Plangebiet ist auf das umliegende Gelände, die des Gewerbegebietes und die umliegende Bebauung angeme zu nehmen.

1.512 Mit Ausnahme von Flachdächern werden grundsätzlich alle zugelassen, soweit sie sich in die Umgebung einfügen und verunstaltend wirken.
Die Dachneigung muß mindestens 12° und darf höchstens 2 seitl. Wandhöhen von mehr als 7,0 m sind Dachneigungen 18° zugelassen. Bei der Dachausbildung und der Firsthöhe auf die Einschränkung gem. Ziff. 1.315 hingewiesen.

1.513 Dachbedeckungen sind in roter oder rotbrauner Farbe oder auszuführen (ausgenommen Kupfer).
Die Verwendung der Metalle Blei, Kupfer und Zink bei Dach nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur untergeordn Dachteile wie z.B. Kamineinfassungen, Fensterverkleidungen

1.514 Lagerflächen und Verkehrswege dürfen in gebundener Bauw (Asphaltflächen) ausgeführt werden; Stellflächen sind in wo Ausführung zu errichten (z.B. Pflaster).

1.515 Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Landschaft dürfen an Gebäudeaußenseiten keine auffälligen oder grelle verwendet werden, ebenso dürfen Flächen nicht hochglänze unbehandelte Metalloberflächen (ausgenommen Kupfer) sin Betonteile über der OK Kellerdecke müssen gestrichen ode ausreichend begrünt werden.

1.516 Zäune sind max. 1,20 m hoch zulässig. Bei Maschendraht Betonpfosten nicht zulässig. Entlang der Straße sind max. 0,80 m erlaubt. Zaunhöhen bis 1,80 m können zugelassen Freilagerflächen und Abstellflächen– jedoch nur innerhalb Randeingrünung !

1.517 Werbung: Lichtwerbungen sind nur an oder in Verbindung Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene od Schriften mit Hinterbeleuchtung aber nicht als selbstleucht Einzelbuchstaben zulässig.

1.518 Soweit der Bebauungsplan Abweichungen nicht ausdrücklich ansonsten die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Prutting

1.600 GRÜNORDNUNG

1.610 Dieser Plan wurde in Zusammenarbeit mit dem Arch.–Büro Huprich, Huber erstellt. Die planerischen Festsetzungen die werden in diesen Plan übernommen.

Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen ode sind durch dieselben Arten, Qualitäts– und Größenanforde Plan dargestellt, zu ersetzen.
Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rose Einvernehmen mit der Gemeinde Prutting erteilen.

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landrats im Einvernehmen mit der Gemeinde Prutting erteilen.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert we ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf unterschritten werden.

Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdu Belag versehen werden. Als mögliche Befestigungen sind Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu ver

Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujahecken si

Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so

H. ANTON HUBER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
IN BÜROGEMEINSCHAFT
HUPRICH– DR. RAMGRABER– HUBER
GABELSBERGERSTRASSE 4A
8200 ROSENHEIM
TEL. 08031/381091 FAX 37695

zu 1.100 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

GRÜNORDNUNG

Pflanzgebot Bäume folgender Arten:
Mindestanforderung Hochstamm 3xv., StU 12 cm
Im Bereich der Hochspannungsleitung darf die Baumhöhe 14,5 m nicht übersteigen.

Die mit * gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind nur als Empfehlungen anzusehen ! Ersatzpflanzung an anderer Stelle zulässig.

A	Acer platanoides	Spitzahorn
F	Fagus sylvatica	Rotbuche
T	Tilia cordata	Winterlinde
Q	Quercus robur	Stieleiche
C	Acer campestre	Feldahorn
S	Sorbus aria	Mehlbeere

Private Pflanzfläche mit folgenden Arten:
Mindestgröße Hei. 2xv., 100 cm
entsprechend nachfolgendem Pflanzbeispiel

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Je Grundstück mit einer Fläche von mehr als 2000 qm sind mindestens 7 verschiedene Baumarten zu verwenden, bei Grundstücken mit geringeren Flächen mindestens 3 verschiedene Baumarten.
Je 3 m Länge der Pflanzfläche ist mindestens 1 Heister zu setzen.
Die Zwischenräume sind mit Sträuchern entsprechend nachfolgender Strauchpflanzung zu bepflanzen.
Siehe Pflanzschema 1.

Private Strauchpflanzung mit folgenden Arten:
Mindestgröße Str, 2xv., 100–150 cm
Pflanzabstand 1x1 m, im Verband gepflanzt.
Mindestens 5 m breit, davon 2 m z.B. nicht höher als 2,0 m, Rest (hier 3 m) höhenmäßig nicht beschränkt.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Je Grundstück sind mindestens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden.
Siehe Pflanzschema 2.

Zusätzlich zu den o.g. Baum– und Sträucherarten sind alle Obstbäume (Hochstamm) in standortgerechten Sorten zugelassen.

Grünbankett (Streifen) mit niedriger Hecke ca. 1,0 m; sonst wie oben.

Einschränkungen laut Brief der DB vom 10.3.98:

Die im Höhenprofil gestrichelt gezeichnete Linie im Abstand von 7,5 m zu den Leiterseilen gibt an, wie hoch Gebäude unterhalb der Leitung sein dürfen, um normalerweise die Zustimmung der für Brandschutz zuständigen Stelle zu erhalten.
Seitens der DB darf diese Linie um 2 m nach oben überschritten werden, wodurch Gebäude seitens der DB bis zu 5,5 m an die Leiterseile heran möglich sind.
In dem unter dem Höhenprofil gezeichneten Lageplanausschnitt ist eine gestrichelte "Linie für unbegrenzte Höhe der Bebauung" dargestellt. Außerhalb dieser beiden Linien können Gebäude in unbegrenzter Höhe errichtet werden, jedoch ist in allen Fällen, in denen Gebäude innerhalb des 2x30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung errichtet werden sollen, die Beteiligung der Deutschen Bundesbahn innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

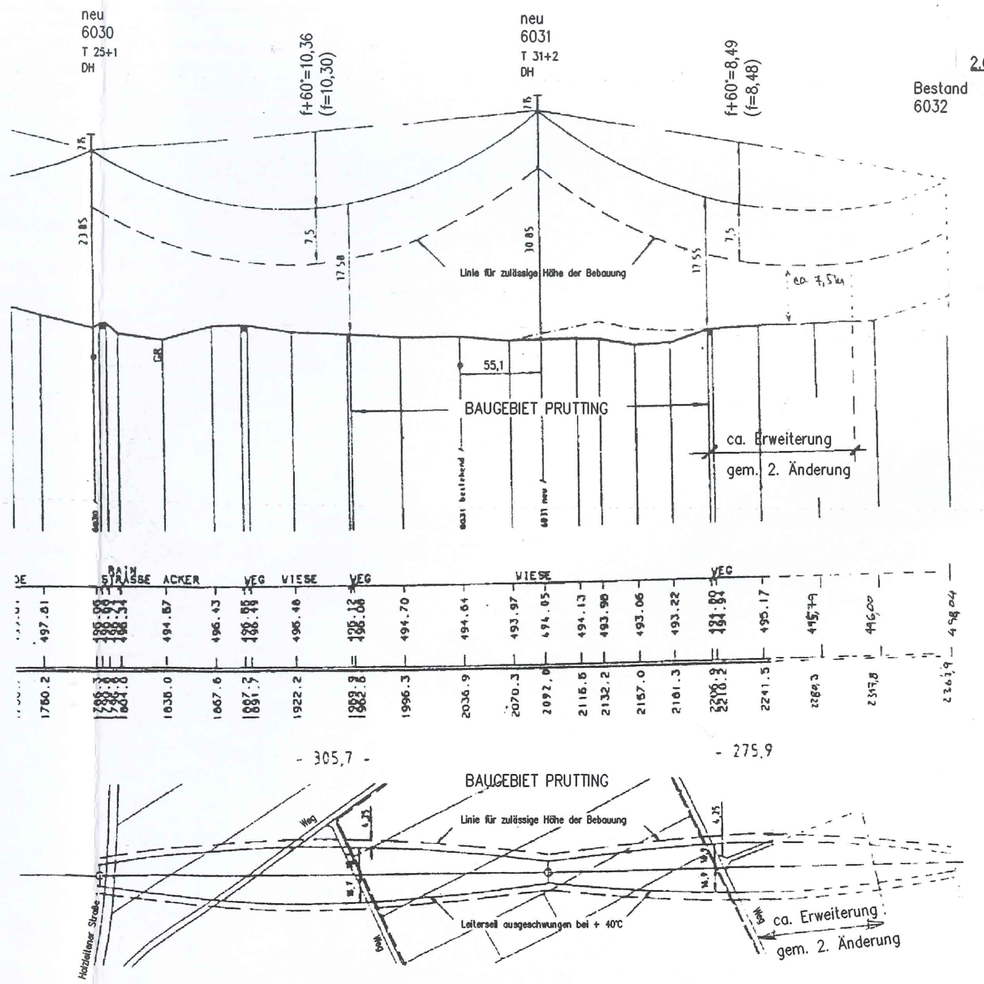
Weitere Einschränkungen gem. Brief der DB–Energie vom 10.3.98:

Ziff.2) Pläne für Bauwerke innerhalb des 2x30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitungen müssen vom Grundeigentümer der DB–Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1 vorgelegt werden.

Ziff.3) Innerhalb des Schutzstreifens darf die Endwuchshöhe der Pflanzungen 3,5 m nicht überschreiten. Diesbezüglich wird die DB–Energie eine Grunddienstbarkeit eintragen lassen.

Ziff.4) Es sind nur Bäume und Sträucher zu pflanzen, die in ihren Endwuchshöhen den Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren.

Ziff.5) Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.



MASSSTAB: LÄNGEN 1:4200 HÖHEN 1:825

Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu

Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujahecken

Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, Grundstücksgrenze, die neu entsteht und an der noch Eingrünung festgesetzt ist, eine mindestens 1,5 m bre herzustellen mit Arten wie in vorstehender Liste.

Freiflächengestaltungsplan
Im Bereich des Gewerbegebietes ist zum Bauplan/Bau flächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordneris gen berücksichtigt.

Zeitpunkt der Pflanzung
Die geforderte Mindestpflanzung muß mindestens in de Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig mehreren Bauabschnitten bis zur Bezugsfertigkeit des Bauabschnittes.

Die Zäune sollen kleintierfreundlich gestaltet werden (z ausreichenden Durchlässen für Igel) und außerdem land

Ergänzend zu den vorherigen Bestimmungen wird festg weitergehende Pflanzungen nur standortgerechte und h zugelassen sind.

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen soll überbaubarer Fläche ein Baum in Sorten aus der erste gepflanzt werden.

AUSGLEICHSFLÄCHEN: Die im Rahmen der Eingriff forderlichen Ausgleichsflächen ausserhalb des ches des Bebauungsplanes in Größe von 2000 m² reich westlich von Edling auf den Fl. Nr. 120 1212, 1213, 1214, 1215, 1218 und 1222 zur Ver und entsprechend den Vorgaben der Unteren Nat angelegt und gepflegt (siehe Plandastellung r

2.000 BEGRÜNDUNG

– zum Beb.plan Nr. 7 "G
Gemeinde Prutting, Lkrs.

1. Zweck und Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluß vom ..... dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der Bebauung ist es, Gewerbetreibenden aus den zu geben, außerhalb der geschlossenen Ortschaft der weiterzuführen oder zu erweitern, bzw. den Ort Prutt Betrieb freizubekommen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche erweist s jetzigen Verfahrensstand als unter der rein innergem liegend. Die ursprüngliche Absicht der Gemeinde, in d Betriebe zur Stärkung der gemeindlichen Steuerkraft der Arbeitsplatzzahlen anzusiedeln, scheitert trotz st auswärtiger und durchaus geeigneter Betriebe am Flä ortsansässigen Betriebe.
Bei den bereits jetzt weitgehend feststehenden künft es sich nun durchwegs um einheimische Betriebe , d Weiterbetrieb am jetzigen Standort Schwierigkeiten be Problemfällen abzuhelfen, wird eine höchstmögliche B zugelassen.

2. Vorgaben anderer Planungen

Der Bebauungsplan wurde in Anlehnung an die 7. Änd Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting entwick Genehmigung)

3. Lage und Geltungsbereich

Nördlich von Prutting (außerhalb), direkt an der St 2

4. Bestand

Derzeit baum– und buschfreie intensiv landwirtschaftl Wiesenfläche. Die vorgesehene Bebauung stellt keinen schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt dar. D liegt weit unterhalb der Bautiefen. Untergrund humos

5. Bebauung und Verkehr

Als Gewerbegebiet. Die Erschließung erfolgt direkt von Verkehrsprobleme zu vermeiden, werden eine Linksabb Staatsstraße St 2360 ins Gewerbegebiet (in Absprach Straßenbauamt Rosenheim), sowie ein Geh– und Rad 2360 angelegt, der die Verbindung zum Ort Prutting alle Grundstücke sind ausreichend Zufahrten vorgeseh wurde im wesentlichen bereits mit den künftigen Erw

1.400 BAUWEISE

1.410 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, bzw. soweit die Baugrenzen dies zulassen.

1.500 GESTALTUNG

1.511 Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise so zu gestalten, daß ein ruhiger, maßstäblicher und baulich geschlossener Eindruck entsteht. Hinsichtlich der Bauweise und Baugestaltung der Gebäude im Plangebiet ist auf das umliegende Gelände, die Ortsrandlage des Gewerbegebietes und die umliegende Bebauung angemessen Rücksicht zu nehmen.

1.512 Mit Ausnahme von Flachdächern werden grundsätzlich alle Dachformen zugelassen, soweit sie sich in die Umgebung einfügen und nicht verunstaltend wirken.
Die Dachneigung muß mindestens 12° und darf höchstens 22° betragen; bei seitl. Wandhöhen von mehr als 7,0 m sind Dachneigungen von 12° bis max. 18° zugelassen. Bei der Dachausbildung und der Firsthöhe wird ergänzend auf die Einschränkung gem. Ziff. 1.315 hingewiesen.

1.513 Dachbedeckungen sind in roter oder rotbrauner Farbe oder dunkelengobiert auszuführen (ausgenommen Kupfer).
Die Verwendung der Metalle Blei, Kupfer und Zink bei Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur untergeordnete kleinflächige Dachteile wie z.B. Kamineinfassungen, Fensterverkleidungen o.ä.

1.514 Lagerflächen und Verkehrswege dürfen in gebundener Bauweise (Asphaltflächen) ausgeführt werden; Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten (z.B. Pflaster).

1.515 Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Landschaft zu vermeiden, dürfen an Gebäudeaußenseiten keine auffälligen oder grellen Farben verwendet werden, ebenso dürfen Flächen nicht hochglänzend wirken, unbehandelte Metalloberflächen (ausgenommen Kupfer) sind nicht zulässig. Betonteile über der OK Kellerdecke müssen gestrichen oder verkleidet oder ausreichend begrünt werden.

1.516 Zäune sind max. 1,20 m hoch zulässig. Bei Maschendraht sind Betonpfosten nicht zulässig. Entlang der Straße sind max. Zaunhöhen mit 0,80 m erlaubt. Zaunhöhen bis 1,80 m können zugelassen werden für Freilagerflächen und Abstellflächen– jedoch nur innerhalb der Randeingrünung !

1.517 Werbung: Lichtwerbungen sind nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung aber nicht als selbstleuchtende Einzelbuchstaben zulässig.

1.518 Soweit der Bebauungsplan Abweichungen nicht ausdrücklich zuläßt, gilt ansonsten die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Prutting ergänzend.

1.600 GRÜNORDNUNG

1.610 Dieser Plan wurde in Zusammenarbeit mit dem Arch.–Büro Dr. Ramgraber, Huprich, Huber erstellt. Die planerischen Festsetzungen dieses Büros werden in diesen Plan übernommen.

Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts– und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Prutting erteilen.

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Prutting erteilen.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdurchdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigungen sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.

Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujahecken sind unzulässig.

Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist an jeder Grundstücksgrenze, die neu entsteht und an der noch keine geschlossene Eingrünung festgesetzt ist, eine mindestens 1,5 m breite Pflanzreihe

6. Die Festsetzung 1.212 wird folgendermaßen begründet:

Wegen der starken Nachfrage soll das Gewerbegebiet vor allen Dingen Betrieben vorbehalten bleiben, die andernorts nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen untergebracht werden können. Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs bevorzugt an der St 2095 als Hauptverkehrsstraße im Hauptort Prutting untergebracht werden.
Der Ausschluß für Betriebe, die gefährliche Stoffe lagern oder bearbeiten, soll vorwiegend dem Schutz der nächstliegenden Wohnbebauung dienen. Ebenso soll eine Gefährdung des Trinkwassers, des Dorfweihers und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden. Ausnahmen von dieser Einschränkung erscheinen denkbar, wenn geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die Schadensfälle weitgehend ausschließen oder in einem jederzeit beherrschbaren Umfang halten.

7. Aus den selben Gründen wie dem Ausschluß von Wohnräumen wird auch die Errichtung von Büroräumen grundsätzlich nicht zugelassen bzw. auf das geringstmögliche Maß begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, daß im Gewerbegebiet ausschließlich produzierende oder Handelsbetriebe aufgenommen werden, jedoch keine Betriebe, die überwiegend Bürotätigkeiten entfalten und auch in anderen Bereichen (Mischgebiet, Dorfgebiet) untergebracht werden können. Angesichts der Knappheit von Gewerbeflächen für Betriebe, die andernorts heute nicht mehr untergebracht werden können, muß die Nutzung des Gewerbegebietes den produzierenden Betrieben und den Handelsbetrieben vorbehalten bleiben.

Die Vermietung oder Verpachtung gewerblicher Flächen oder Gebäudeteile ist grundsätzlich zulässig, sie darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Grundstücks bzw. des gewerblich genutzten Gebäudes betragen. Dies wird gesondert privatrechtlich vereinbart.
Jeder Erwerber eines Gewerbegrundstückes ist auf die Dauer von 15 Jahren ab Aufnahme seines gewerblichen Betriebes verpflichtet, das Gewerbegrundstück für seinen Betrieb zu nutzen. Ein Verkauf an andere Personen ist in dieser Zeit nicht bzw. nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Der Erwerber eines Gewerbegrundstücks muß spätestens nach 5 Jahren ab dem Kaufvertragsdatum mit der Errichtung seines Gewerbebetriebes auf den Kaufparzellen begonnen haben. Verstößt ein Bewerber gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes oder die Vertragsbedingungen des künftigen Kaufvertrages, so behält sich die Gemeinde das Recht vor, die veräußerte Grundstücksparzelle wieder zurückzuerwerben, wobei der Rückkauf des Grundstücks zum Verkaufspreis erfolgt, zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4% ohne Zinseszins. Zwischenzeitlich erfolgte Baumaßnahmen oder sonstige wertsteigernde Maßnahmen auf dem Grundstück werden zum Schätzpreis vergütet, wobei der Gutachterausschuß beim LRA/Ro für beide Seiten verbindlich die Schätzung vorzunehmen hat. Diese Vereinbarungen werden noch privatrechtlich festgelegt, weitere bleiben vorbehalten.

8. Grünordnung

Es wurde ein gesonderter Plan aufgestellt und in den qualifizierten Bebauungsplan integriert. Das Pflanzgebot laut Bebauungsplan wird in privatrechtlichen Kaufverträgen zusätzlich vertraglich gesichert.
Für alle Fälle unterlassener Pflanzungen behält sich die Gemeinde insoweit ein Recht der Ersatzvornahme gegen Kostenerstattung vor.

9. Erschließung

Abwasserbeseitigung: Anschluß im Trennsystem an die zentrale Kanalisation des Kanalzweckverbandes Simssee. Der Anschluß ist bereits erstellt.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar–Amperwerke. Der Standort der notwendigen Trafostation ist im Plan festgelegt.

10. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bauplanes in der vorliegenden Fassung sind folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau mit Linksabbiegespur (incl. Straßenentwässerung)	DM 900.000.–
Geh– und Radweg	DM 120.000.–
WL–Hauptstrang	DM 130.000.–

5.000 VERFAHRENSVERMERKE (zum Änderungsverfahren)

Hinweise zur Satzung

Die alte Satzung gilt unverändert in der Fassung vom 24.08.1993, jedoch zuzüglich der Änderungen und Ergänzungen in der 1. Änderung in der Fassung vom 07.11.1995 bzw. in der 2. Änderung in der Fassung vom 10.05.1999 bzw. mit den jetzigen Änderungen und Ergänzungen zur 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2001 (bzw. späteren Ergänzungen).

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Prutting hat am 30.01.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting" im Bereich der FlNr. 113/8, 113/9 und TeilFlNr. 113/3 und 113/10 nach § 13 BauGB zu ändern.

   Prutting, den ..... Gemeinde Prutting, Q. Meisinger, 1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 11.11.2002 bis zum 13.12.2002 stattgefunden.

   Prutting, den ..... Gemeinde Prutting, Q. Meisinger, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden am 09.07.2001 um Stellungnahme gebeten.
   Die Stellungnahmen wurden am 21.01.2003 vom Gemeinderat behandelt.

   Prutting, den ..... Gemeinde Prutting, Q. Meisinger, 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 hat vom 01.09.2003 bis zum 15.10.2003 stattgefunden.

   Prutting, den ..... Gemeinde Prutting, Q. Meisinger, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß wurde am 04.11.2003 unter der Nr. 403 gefaßt.

   Prutting, den ..... Gemeinde Prutting, Q. Meisinger, 1. Bürgermeister

6. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 23.02.2004 AZ IV/R-610-1/3C 40-17/3 genehmigt.

   Prutting, den ..... Gemeinde Prutting, Q. Meisinger, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung nach § 12 BauGB wurde am ~~05.03.2004~~ 05.08.2010 veröffentlicht.

   Prutting, den 05.08.10 Gemeinde Prutting, ~~Q. Meisinger~~ Loy, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Prutting, den 05.08.10 Gemeinde Prutting, ~~Q. Meisinger~~ Loy, 1. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

   Prutting, den 05.08.10 Gemeinde Prutting, ~~Q. Meisinger~~ Loy, 1. Bürgermeister

Stellplätze in Grünanlagen sind wasserdurchlässige Befestigungen sind Kies, Belag versehen werden Rasengittersteine oder Rasenfugensteine mit Grasfuge zu verwenden.

Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujahecken sind unzulässig.

Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist an jeder Grundstücksgrenze, die neu entsteht und an der noch keine geschlossene Eingrünung festgesetzt ist, eine mindestens 1,5 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie in vorstehender Liste.

Freiflächengestaltungsplan
Im Bereich des Gewerbegebietes ist zum Bauplan/Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Zeitpunkt der Pflanzung
Die geforderte Mindestpflanzung muß mindestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertiggestellt sein, bei mehreren Bauabschnitten bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnittes.

Die Zäune sollen kleintierfreundlich gestaltet werden (z. B. mit ausreichenden Durchlässen für Igel) und außerdem landschaftsfreundlich.

Ergänzend zu den vorherigen Bestimmungen wird festgelegt, daß für weitergehende Pflanzungen nur standortgerechte und heimische Arten zugelassen sind.

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen soll pro 500 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum in Sorten aus der erstellten Artenliste gepflanzt werden.

AUSGLEICHSFLÄCHEN: Die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Größe von 2000 m² werden im Bereich westlich von Edling auf den Fl. Nr. 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1218 und 1222 zur Verfügung gestellt und entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde angelegt und gepflegt (siehe Plandastellung rechts).

2.000 BEGRÜNDUNG

– zum Beb.plan Nr. 7 "Gewerbegebiet der Gemeinde Prutting, Lkrs. Rosenheim

Bestand
6032

1. Zweck und Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluß vom ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der Bebauung ist es, Gewerbetreibenden aus dem Ort eine Möglichkeit zu geben, außerhalb der geschlossenen Ortschaft den Betrieb weiterzuführen oder zu erweitern, bzw. den Ort Prutting vom störenden Betrieb freizubekommen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche erweist sich bereits im jetzigen Verfahrensstand als unter der rein innergemeindlichen Nachfrage liegend. Die ursprüngliche Absicht der Gemeinde, in geringem Umfang neue Betriebe zur Stärkung der gemeindlichen Steuerkraft und zur Steigerung der Arbeitsplatzzahlen anzusiedeln, scheitert trotz starker Nachfrage auswärtiger und durchaus geeigneter Betriebe am Flächenbedarf der ortsansässigen Betriebe.
Bei den bereits jetzt weitgehend feststehenden künftigen Erwerbern handelt es sich nun durchwegs um einheimische Betriebe , deren Ausdehnung oder Weiterbetrieb am jetzigen Standort Schwierigkeiten bereitet. Um diesen Problemfällen abzuhelfen, wird eine höchstmögliche Baudichte im Plangebiet zugelassen.

2. Vorgaben anderer Planungen

Der Bebauungsplan wurde in Anlehnung an die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting entwickelt (kurz vor Genehmigung)

3. Lage und Geltungsbereich

Nördlich von Prutting (außerhalb), direkt an der St 2360.

4. Bestand

Derzeit baum– und buschfreie intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Die vorgesehene Bebauung stellt keinen besonders schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Grundwasserstand liegt weit unterhalb der Bautiefen. Untergrund humos–lehmig–kiesig.

5. Bebauung und Verkehr

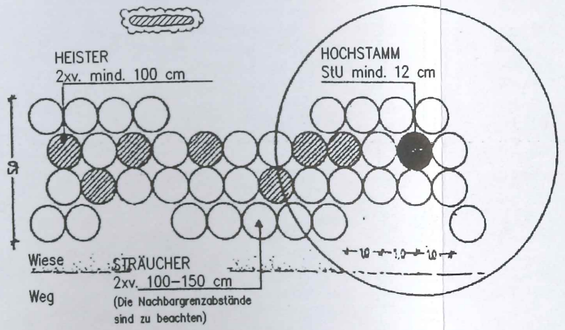
Als Gewerbegebiet. Die Erschließung erfolgt direkt von der St 2360. Um Verkehrsprobleme zu vermeiden, werden eine Linksabbiegerspur von der Staatsstraße St 2360 ins Gewerbegebiet (in Absprache mit dem Straßenbauamt Rosenheim), sowie ein Geh– und Radweg entlang der St 2360 angelegt, der die Verbindung zum Ort Prutting herstellen soll. Für alle Grundstücke sind ausreichend Zufahrten vorgesehen. Die Bebauungsart wurde im wesentlichen bereits mit den künftigen Erwerbern abgestimmt.

Straßenbau mit Linksabbiegespur (incl. Straßenentwässerung)	DM 900.000.–
Geh– und Radweg	DM 120.000.–
WL–Hauptstrang	DM 130.000.–
SW–Kanal (Hauptkanal)	DM 190.000.–
Diverses (Grunderwerb, Notar, div. Gebühren)	DM 300.000.–
Umbau der 110–KV–Leitung	DM 350.000.–
nicht erfaßt: WL + Kanalanschlüsse	---

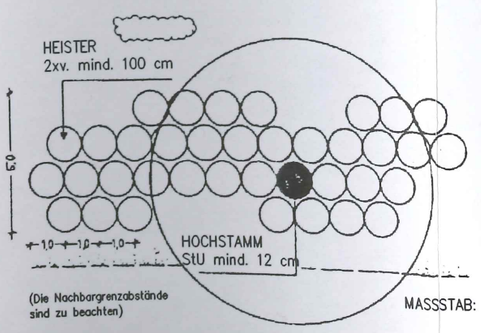
3.000 HINWEISE

(2)	Vorläufige Parzellennummer
8	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
8	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
116	Flurstücksnummern
7.00	Maßangaben in Metern
	Bestehende Wohngebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Vorh. Straßenränder
MI	Ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

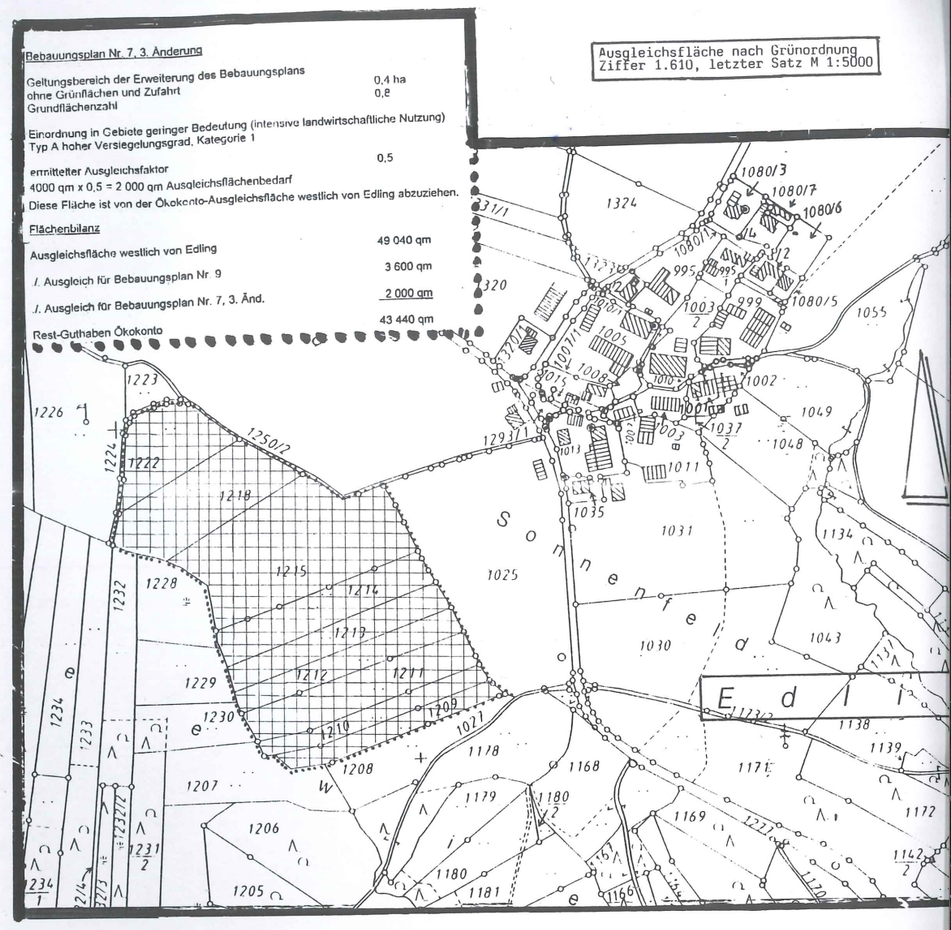
1. PFLANZBEISPIEL:



1. PFLANZBEISPIEL:



MASSSTAB: ca. 1:20



Beilage 6	(Plan–Nr. 156–62–4–13198)	
gezeichnet	01.06.92	Aufstellung
geändert	13.07.92	
geändert	16.11.92	
geändert	18.03.93	
geändert	24.08.93	
geändert	06.02.95	1. Änderung
geändert	27.03.95	
geändert	07.11.95	
geändert	29.09.97	2. Änderung
geändert	11.05.98	
geändert	21.08.98	
geändert	15.04.99	
geändert	10.05.99	
geändert	20.03.01	3. Änderung
geändert	18.04.01	
geändert	29.10.02	
geändert	16.03.04	

Prutting – 4. Aug. 2010

Loy
1. Bürgermeister

Ausfertig