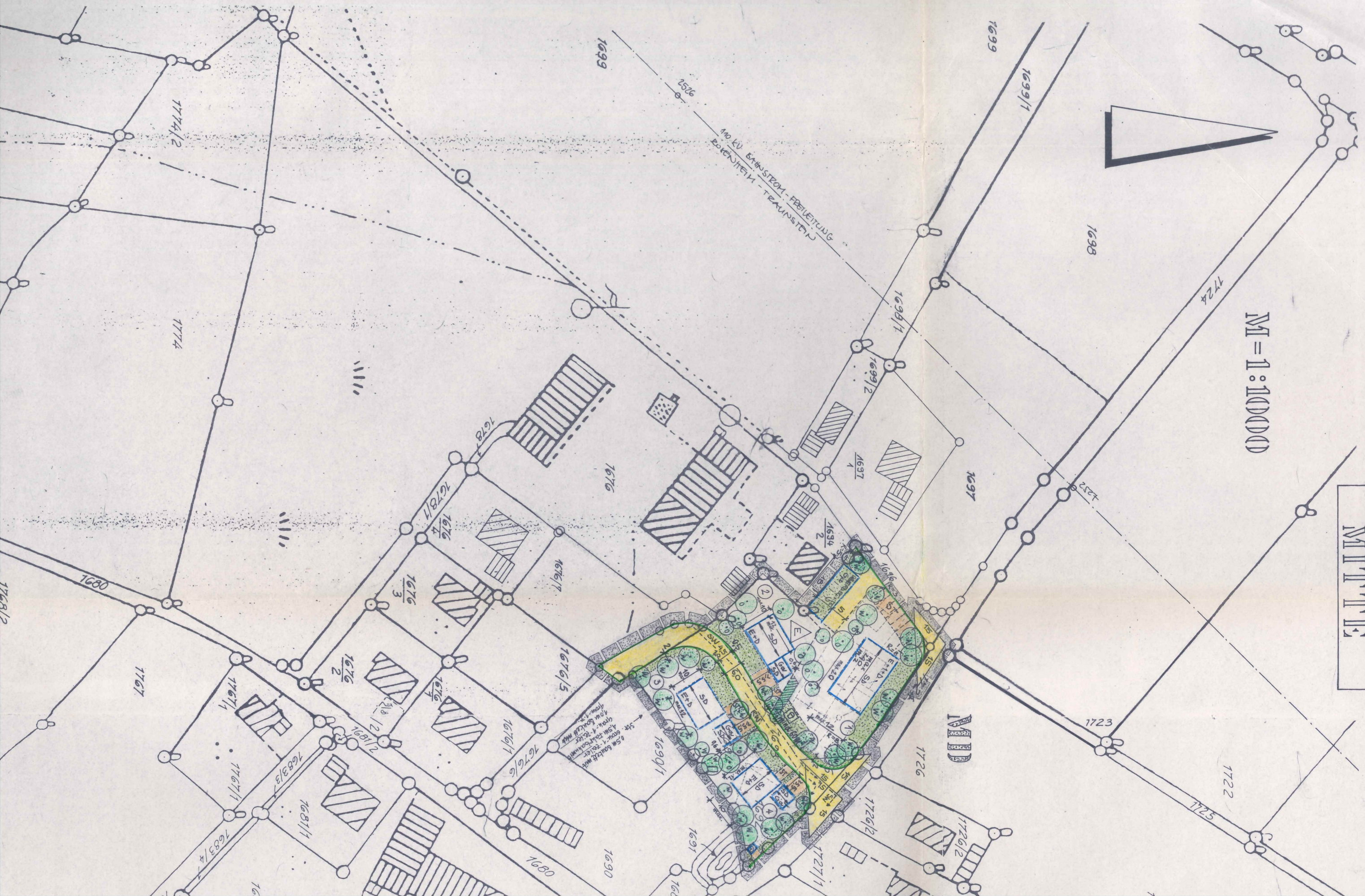


M=1:100000



Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim erläßt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff und 10 ff Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung
Ing.-Büro Weisner-Blaesig, Bad Aibling gefertigten Bebauungsplan Nr. 8 für das Baugebiet "Wolkering" mit Flurstücksnummern 1692, 1693, 1694 und 1695 und Teil Flurstücksnummern 1676/6, 1696 und 1724 als

SATZUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNEN

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 MD Dorfgebiet * (siehe auch Nr. 5 der BauNVO)
- 1.2 zulässig sind nach §§ 17, 18 BauNVO:
- für E+D max. 2 Vollgeschosse (in-clusive Dachgeschosß bei max 150 m Kniestock) Parzellen 2,3,4.
- für E+1 max. 3 Vollgeschosse (in-clusive Dachgeschosß bei max 12 m Kniestock. Parzelle 1.
- 1.3 GRZ (gem. § 19 BauNVO): Grundflächenzahl max.: 0,37
Parzellen 1: 0,37
Parzellen 2/3: 0,36/0,35
- Parzelle 4: 0,37.
EINE ÜBERSTÜCKUNG DER FESTZULEGENEN GRZ NACH § 18 ABS. 4 SATZ 2 UND SATZ 4 DER BAUNVO WIRD AUSDRÜCKLICH AUSGESCHLOSSEN, GEM. § 19 ABS. 4 SATZ 3 BAUNVO. DIE AUS DEM PLAN BEZUGZUNEHMENDE MAXIMALE ZULÄSSIGE GRZ AUFZUNEHMENDESS FÜR DIESEN UNTERBUNDET.
- 1.4 GFZ (gem. § 20 Abs. 2 ff BauNVO):
Geschosßflächenzahl max. bei Bruchung von:
- | Parzelle 1: | 0,15 | 1 Vollgeschosß | 2 Vollgeschosße | 3 Vollgeschosße |
|---|------|----------------|-----------------|-----------------|
| Parzelle 2: <td>0,18</td> <td>0,36</td> <td>0,36</td> <td>0,36</td> | 0,18 | 0,36 | 0,36 | 0,36 |
| Parzelle 3: <td>0,18</td> <td>0,36</td> <td>0,36</td> <td>0,36</td> | 0,18 | 0,36 | 0,36 | 0,36 |
| Parzelle 4: <td>0,13</td> <td>0,38</td> <td>0,38</td> <td>4-</td> | 0,13 | 0,38 | 0,38 | 4- |
- *) Vollgeschosß gem. Art 2 Abs. 4 Satz 1 Bay. Bauordnung.
Die Ausnutzung von Kellergeschossen als Vollgeschosß gem. Art 2 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Gem. § 20 Abs. 5 Satz 2 BauNVO wird festgelegt, dass die Flächen von Kellergeschossen in anderen Geschossen über erstetragbaren Gebäuden flächendeckend zur Nutzung für Aufenthaltszwecke und ähnlich, in der unteren Geschosßfläche, genutzt werden dürfen.
-
- Handwritten notes on the diagram: 'DACHGESCHOSß' (Dachgeschoss), 'KNIESTOCK' (Kniestock), 'VERLÄNGERUNG DER SAUR. AUSSENWAND - VOM OK-ROHBOGEN BIS UNTER SPÄRREN', 'Max 0,30m! VOM NATÜRLICHEN GELÄNDE BIS OK ROHBOGEN IM GEBÄUDE', 'max 1,20m bei Parz. 1, max 1,50m bei Parz. 2,3,4.'

B) Bauliche Gestaltung – Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
1.2 Parzelle 1: Max. 6 Wohnungen insgesamt zulässig (einschließlich Dachgeschosß und Keller!) - (je Geschosß Max. Parzellen 2/3/4: Max. 1 Wohnung zulässig).
- 1.3 EIN WINTERGARTEN WIRD NUR AN EINER SEITE DES HAUSESBÄUKERS ZUGELASSEN UND NUR IN EINER FLÄCHE WIRD AUF DIE ZULÄSSIGE GESCHOSß- UND GRUNDFLÄCHE ANGEZEICHNET.

2. Maß der baulichen Nutzung

Siehe Ziff. A) 1.2 und B) 1.2.

3. Dächer

- 3.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig über dem Baukörper laufendem First zulässig. Die Dachneigung ist mit 20-25° wählen. Soweit im Plan nicht ausdrücklich vorgesehen, gelten die freistehenden Garagen dieselbe Dachneigung und Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude.
- 3.2 An den Traufseiten der Hauptgebäude ist ein Dachüberstand mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an Giebeln mindestens 0,60 m, max. 2,0 m.
- 3.3 Dach Einschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 3.4 Antennenanlagen sind im Dachraum unterzubringen.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die max. Traufhöhe, gemessen von OK Gelände bis zum obersten Punkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bei E höchstens 4,80 m, bei E + 1 + D max. 7,50 m betragen.
- 4.2 Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen von max. 0,50 m sind jedoch bei Hanglagen zulässig.
- 4.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöschungen freigelegt werden. Auf Titel A) Nr. 14 wird verwiesen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung auszubilden.
- 5.2 Für die Dachdeckung sind rote bis rotbraune Falzziegel oder Flachdachpfannen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten, wie z.B. Wintergärten, sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung Material etc. aufeinander abzustimmen.
- 5.4 Außenwände sind zu verputzen, in hellen Farben zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Holzverkleidungen dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Gesamfläche der betretenden Gebäußenwand umfassen. Für kleinere Bauteile ist Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffällige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.
- 5.5 Sockel sind putzbündig und fassadenfarbengleich wie das gesamte Gebäude auszuführen. Ihre Höhe darf max. 0,30 m betragen.
- 5.6 Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in schlichter Holzkonstruktion zu stellen.
- 5.7 Ein ortsfestes Sockelband aus Holz, das vor allen landschaftlichen Bauwerken nicht entspricht, wie Glasbausteine, Verkleidungen in Zement, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.ä.m. sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgelegten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Für jedes Einfamilienhaus sind mindestens 2 Kfz – Stellplätze à 5,50 x 2,50 m nachzuweisen; für jede weitere Wohneinheit ein weiterer Kfz – Stellplatz dieser Größe nachzuweisen. Nachträgliche Ausbauten sind unzulässig.

8.2 Kinderspielplatz



Nicht einzufriedende öffentliche oder private Flächen. Neben öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Flächen wie Sichtdreiecke (siehe Ziff. B.8.2) zu behandeln.

8.1 Straßenbegleitende Grünflächen



Umformstation

7. Abwasserbeseitigung (außerhalb des Geltungsbereiches)

7.1 Schematisch dargestellte SW- und RW-Leitungen

8. Freiflächen und Grünordnung

folgender Arten
albstamm

ten nach Wahl des
lutinosa (Schwarz-
Spitzahorn), Car-
Fagus sylvati-
xcelisior (Esche),
), Tilia cordata
ben).

Stu 16-18.

gruppen aus nachfolgen-

rsche

öhe 100-150 cm. Die
d von 1x1 m versetzt
richtete Fläche stellt
enden Baum- und Strauch-

(M1)

n gemäß § 5 Abs. 3
den Schanze- und Gefälle-
sowie von Gefälle-
weiches weiches nicht
zulässig (einschließ-
r1)-(37 btschoss Max 2 wohnungen)

ig.

POGESSAN UND WIE IN PLANGROSS SEINE
ET AUFGEBEHRET.

erdem Baukörper ver-
ung ist mit 20-250 zu
ich vorgesehen, erhal-
e Dachneigung und
auptgebäude.

t ein Dachüberstand von
50 m), an Giebelseiten

zulässig.

zubringen.

lände bis zum oberen
haut darf bei E + D
,50 m betragen.

nicht verändert wer-
on max. 0,50 m sind

grabungen und Ab-
NR. 14 WIRK VERWIRTSCH.

er mit waagrecht

otbraune Falzziegel
ei untergeordneten
auch Glasdächer zulässig.

altung, Dachneigung,

en Farben zu streichen
Verkleidungen dürfen
mfläche der betreffen-
einere Bauteile ist die
tein möglich. Auffallend
raune und schwarze oder
unzulässig.

rbengleich wie das Ge-
rf max. 0,30 m betragen.

dem Gebäude anpassen.
olzkonstruktion zu er-

penländischen Bauweise
Verkleidungen in Asbest-
ker u.a.m. sind unzulässig.

f den hierfür festgesetzten
errichtet werden.

stens 2 Kfz - Stellplätze
e weitere Wohneinheit ist
größe nachzuweisen.

Garagen werden nicht als Stellplatz gerechnet. Die Zufahrts-
breite darf pro Grundstück max. 5,00 m betragen. (Ausnahmen
bei Sammelstellplätzen sind zugelassen). Vor den Garagen ist
ein Straßenabstand von mindestens 5,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

6.2 Freistehende Garagen müssen zur Nachbar-Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen. Insoweit wird gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBO eine gegenüber Art. 6 BayBO verringerte Abstandsfläche bzw. abweichende Bauweise nach § 12 Abs. 4 Baufluchtlinienverordnung vorgeschrieben.

6.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl dem Baugebiet entsprechende Gärten- oder Geräteeinrichtungen mit einer Grundfläche von max. 6,0 m². Ebenso ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter. Sie sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind erst ab der Vorgartenlinie zulässig, wie sie im Plan eingetragen ist. Es sind einfache, senkrechte Holzsaketen- oder Lattenzäune mit Säulen aus Holz zulässig; bei einer Anbringung auf einem Sockel darf dieser 0,20 m über Oberkante des Geländes nicht übersteigen. Abwechslungsreiche Hecken aus heimischen Sträuchern können dahinter mit einem Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe versehen werden. Streng geschnittene einförmige Hecken sind unzulässig. Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind die Zaunhöhe und -gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Straße, Vorplätze, Zuwege

8.1 Die Straße ist nach allgemeinen straßenbautechnischen Grundsätzen herzustellen. Hinsichtlich ihrer Gestaltung ist dabei auf den dörflichen Charakter der Siedlung besondere Rücksicht zu nehmen. Dasselbe gilt für die Vorplätze vor Garagen und die Zuwege zu den Häusern. Hier sind reine Asphaltflächen unzulässig.

8.2 Die Bereiche der Sichtdreiecke sowie die Vorgartenfläche bis 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind von jeglichen Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante jetziger Gelände freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz über 2,50 m.

9. Grünordnung

Siehe dazu Ziff. A) 8.
Zusätzlich dazu gilt:

9.1 Nicht zugelassen sind Thuja, Zypressen, Zedern sowie alle buntlaubigen Gehölze und pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölze.

9.2 Die Fassaden können mit Kletterpflanzen begrünt werden. Spaliere müssen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

10. Baugrenzen

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenze hervorragen. Das gleiche gilt für Wintergärten. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Übergangsregelung Altbestand

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Anwendung, sobald durch Umbauten oder Renovierungen Änderungen vorgenommen werden.

12. Sonstiges

Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting" vom 26.6.1990. Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

C) HINWEISE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Parzellen-Nummer, z.B. Nr. 3
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Maßzahl in Metern, z.B. 5 m
- Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 1693
- Straßenflächen mit Hinweisen für die Ausführung z.B. mit Granit-1-Zeiler o.ä. Beschrieb auf Plan gegeben.

Wasserwirtschaft:

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht auf benachbarte Grundstücksflächen oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Dies gilt auch für Garagenvorplätze.

Landwirtschaft:

Die Erwerber, bzw. Bearbeiter der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft im Umkreis ohne Einschränkung zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich übliche Geräusche und Immissionen.

D. VERFAHRENSMERKE

- Der Gemeinderat
die Aufstellung
stellungsbeschl
bekanntgemacht.

Der Entwurf des
Begründung gemäß
dauer eines Mon
vom 18.03.1992.
der
lich ausgelegt.

Prutting, den ..

Gemeinde Prutting

(O. Meisinger)

1. Bürgermeister

- Die Gemeinde Prutting
Gemeinderates vom
plan gemäß § 10 B

Prutting, den ..

Gemeinde Prutting

(O. Meisinger)

1. Bürgermeister

- Das Anzeigeverfahren
Fassung vom 03.03.
Gemeinde Prutting
ratsamt Rosenheim
amt hat mit Schreib
keine Verletzung d
macht (§ 11 BauGB)

Rosenheim, den 08.

- Die ortsübliche Be
schluß des Anzeig
plan erfolgte am
auf die Rechtsfolg
BauGB sowie auf d
bauungsplanes hing
machung trat der B
vom 03.03.1992.

Prutting, den 03.

Gemeinde Prutting

(O. Meisinger)

1. Bürgermeister

D. VERFAHRENSVERMERKE

Fertigung 1

Platz gerechnet. Die Zufahrts-
max. 5,00 m betragen. (Ausnahmen
zugelassen). Vor den Garagen ist
stets 5,50 m von der Grundstücksgrenze

zur Nachbar-Grundstücksgrenze ei-
aufweisen. Insoweit wird gemäß
eine gegenüber Art. 6 BayBO ver-
werdende Bauweise nach § 12 Abs. 4

flächen sind untergeordnete Neben-
maß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zu-
ihrer Gestaltung und Material-
ende Gärten- oder Gerätehäuser
x. 6,0 m². Ebenso ausgenommen
nahme beweglicher Abfallbehäl-
Art und Farbgebung auszuführen.

der Vorgartenlinie zulässig, wie
Es sind einfache, senkrechte
ne mit Säulen aus Holz zulässig;
dem Sockel darf dieser 0,20 m
nicht übersteigen. Abwechslungs-
n Strüchern können dahinter mit
0,80 m Höhe versehen werden. Streng
ken sind unzulässig. Die Zäune
m Geländeverlauf folgen. Auf
sicht zu nehmen, insbesondere sind
g aufeinander abzustimmen.

Innen straßenbautechnischen Grund-
ntlich ihrer Gestaltung ist dabei
r der Siedlung besondere Rücksicht
r die Vorplätze vor Garagen und
Hier sind reine Asphaltflächen un-

cke sowie die Vorgartenfläche bis
renzungslinie sind von jeglichen
r Höhe von mehr als 0,80 m über
zuhalten. Eine Ausnahme bilden
Bäume mit einem unteren Astansatz

n, Zypressen, Zedern sowie alle
ramidenförmig wachsenden Nadel-
terpflanzen begrünt werden.
erial und Gestaltung dem Stil
tes anpassen.

ts vorhandenen Gebäude und
ngen des Bebauungsplanes zur
auten oder Renovierungen an-
ften enthält die "örtliche
nde Prutting" vom 26.6.1990.
unungsplanes Gültigkeit, so-
n nicht ausdrücklich anderes

ide
ide
stücksteilung

B.Nr. 3

cksgrenze

icksgranze

B. 5 m

Nr. 1693

anweisen für die Ausführung
iler o.ä. Beschrieb auf Plan

r Fertigstellung an die gemeind-
ossen sein.
Bezug an die zentrale gemeindliche
chließen.

de Niederschlagswasser ist ordnungs-
sichern und darf nicht auf benach-
fentliche Verkehrsflächen abge-
ür Garagenvorplätze.

Grundstücke haben die ortsübliche
Einschränkung zu dulden, ebenso
che Geräusche und Immissionen.

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 02.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats

vom 18.03.1991 bis 21.04.1991 im Rathaus der Gemeinde Prutting öffent-lich ausgelegt.

02. Juli 1992



Gemeinde Prutting
(Q. Meisinger)
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.05.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

02. Juli 1992



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

Li-M

3. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1991 wurde mit Schreiben der Gemeinde Prutting vom 01.05.1991 an das Landratsamt Rosenheim eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.06.1991 AZ IV B-1-640-1/3 640-3/7 keine Verletzung der Vorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Rosenheim, den 08.12.1991



Stadler, RA



4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.10.1991; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1991 in Kraft (§ 12 BauGB).

Prutting, den 03.12.1991

Gemeinde Prutting
(Q. Meisinger)
1. Bürgermeister

Li-M



INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO
GEMEINSCHAFT WEISSER-BLAESIG
8202 BAD AIBLING, AM UFER 3, TELEFON 08061/8383

BAUVORH.: BEBAUUNGSPLAN " WOLKERING - MITTE " NR. 8

DETAIL: LAGEPLAN

BAUHERR: GEMEINDE PRUTTING

Prutting, 15.7.91 (RM)

Fertigung 1
- 1 -

INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO
GEMEINSCHAFT WEISSER-BLAESIG
AM UFER 3, 8202 BAD AIBLING
TELEFON 08061/8383

GEMEINDE PRUTTING, Landkreis Rosenheim

BEBAUNGSPLAN "WOLKERING-MITTE" - Nr. 8

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 BBAUGB (8)

Stand 3.2.1992

Planverfasser: Architektur- und Ingenieurbüro
Weisser-Blaesig
Am Ufer 3
8202 Bad Aibling

INHALT

1. Zweck und Ziel der Bebauungsaufstellung
2. Vorgaben anderer Planungen
3. Lage und Geltungsbereich
4. Bestand
5. Bebauung und Verkehr
6. Grünordnung
7. Erschließung
8. Kosten



1. Zweck und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluß vom 2.4.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wolkering-Mitte" beschlossen. Der Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet in Wolkering, das mit einem alten Bauernhof bebaut ist und den ehemaligen Obstgarten dazu, Parzellen die man fast als eine Baulücke in Wolkering bezeichnen kann.

Ziele der Bebauung: Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan das Ziel, dem bestehenden allgemeinen Wohnraumbedarf unter Erhaltung des dörflichen Charakters von Wolkering Rechnung zu tragen. Aus Rücksicht auf das Ortsbild kommt nur eine Einzelbebauung in Betracht. Im Hinblick auf das ehemalige landwirtschaftliche Gehöft und zur Vermeidung einer monotonen Kleinsiedlungsstruktur wurde ein größeres Mehrfamilienhaus an der Stelle des bisherigen Anwesens vorgesehen, das diesem in Giebelrichtung und Größe in etwa entspricht.

Zu berücksichtigen ist, daß der Ort Wolkering seine Struktur zwischenzeitlich stark geändert hat. Der ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Ort weist heute keinen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mehr auf. Es überwiegen die privaten Einfamilienhäuser.

Wegen seiner günstigen Lage (Kanalananschlußmöglichkeit, Anbindung an St 2095, gemeindliche Wasserversorgung) eignet sich der Ort Wolkering besonders für eine Wohnbebauung. Der Forderung nach optimaler Nutzung von Baulandflächen wurde durch eine zeitgemäße Größe der Bauparzellen Rechnung getragen.

Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gesichert. Durch ausreichende Grünflächen und Bepflanzung soll das Ortsbild dörflich und naturnah bleiben und ein gesundes Wohnklima geschaffen werden.

Für Kinder ist ein Spielplatz vorgesehen.

Insgesamt stellt die Planung einen Kompromiß dar zwischen der Fortentwicklung nach neuen Anforderungen an den Wohnungsbedarf, bzw. an Wohnbebauung und der Bewahrung eines ländlich-dörflichen Ortscharakters.

Die Gemeinde Prutting führt dieses Bauleitverfahren mit Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange durch.

2. Vorgaben anderer Planungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting vom 1.2.66 und der parallel zum Bebauungsplan vorgenommenen Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 entwickelt. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits koordinierende Gespräche mit den künftigen Bauwilligen geführt und ihre Bauabsichten bei dieser Planung soweit möglich und aus der Sicht der Gemeinde sinnvoll berücksichtigt. Für angrenzende Parzellen liegen keine Bebauungspläne vor. Diese Grundstücke sind aber bereits weitgehend bebaut, bzw. parzelliert.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt in Wolkerling, etwas am westlichen Rand, ca. 2000 m westlich von Prutting. Das Gebiet liegt an der Wolkeringer Dorfstraße und zwei anderen Ortsstraßen (davon eine als künftige Erschließungsstraße, die erst gebaut werden soll.)

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,45 ha mit den Flurnummern: 1692, 1693, 1694 und 1695, sowie Teilen der Flurnummern 1676/6, 1696 und 1724.

4. Bestand

Ein ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft. Fehlende Ortsrandgestaltung.

5. Bebauung und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen, jedoch mit der Einschränkung, daß eine Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb nicht zugelassen werden (§ 5 Bau-NVO).

Vorgesehen sind im Baugebiet: Ein 3-geschossiges Wohngebäude mit max. 6 Wohnungen sowie 3 zweigeschossige Einfamilienhäuser, sowie insgesamt 12 Garagen- und 9 offene PKW-Stellplätze.

Erschlossen wird das Baugebiet über die Wolkeringer Dorfstraße zur Staatsstraße St 2095, so daß die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ermöglicht ist. Im Zuge der Bebauung sind Veränderungen an der Dorfstraße nicht vorgesehen. Eine neue Erschließungsstraße wird angelegt mit 4,5 m breiter Fahrbahn, einer Entwässerungsrinne und beidseitigen Grünbanketten (0,5 bzw. 1,0 m breit). Weitere Gehwege sind zur Beibehaltung des dörflichen Charakters des Ortes und wegen des geringen Verkehrs nicht vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr ist keine öffentliche Fläche vorgesehen. Er soll auf den Privatflächen untergebracht werden.

6. Grünordnung

Im Geltungsbereich sind z.Z. einige ältere, teils dürre und nicht wertvolle Obstbäume vorhanden, die entfernt und durch neue Pflanzungen ersetzt werden. Mit der Parzellierung und der bisherigen Festlegung der Eingrünung wird versucht, dem Dorfcharakter des Ortes Wolkerling gerecht zu werden und eine ortsgerechte Eingrünung zu gewährleisten. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde hier keine formelle Grünordnungsplanung durchzuführen. (Weitere Begründung: Der Bebauungsplan kam auf Wunsch der Gemeinde Prutting zustande; aus der Sicht des Landratsamtes wäre ein formeller Bebauungsplan nicht notwendig gewesen.)

7. Erschließung

Die Abwasserbeseitigung: Anschluß ab 1992 an die zentrale Kanalisation des Kanalzweckverbandes Simsee möglich.

Der Hauptsammler Prutting-Stephanskirchen-Bockau verläuft am südlichen Ortsrand von Wolkerling und ist bereits in Betrieb. Der gemeindliche Sammler zum Plangebiet soll 1992 in der Wolkerlinger Ortsstraße zum Baugebiet verlegt werden.

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

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Der Standort für die notwendige Trafostation ist im Plan festgelegt.

8. Kosten

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

Ausbau der Wasserversorgung	:	Hauptstrang	18.000.-
		Anschlüsse	4.500.- (Anlieger).
Ausbau der Abwasserbeseit.	:	Hauptkanal	54.000.-
		Anschlüsse	24.000.- (Anlieger).
Ausbau der Straßen	:	Straßen	90.000.-
		RW-Kanal	30.000.-
		Beleuchtung	6.000.-
Sonstige Kosten; Vermessung, Ing.-Gebühren			20.000.-

Aufgestellt,

Bad Aibling/Prutting

den 3.2.1992

Bebauungsplanersteller:

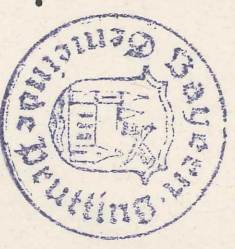
Gemeinde Prutting:

M. K. Weisser

Dipl.-Ing. d. Bauwesens M. K. WEISSER
Am Ufer 3, 8202 Bad Aibling
Telefon: 08061/8383



L. K. Weisinger
Q. Weisinger, 1. Bgm.



Rosenheim, 08.12.92

Landratsamt

Stadler, Rantim