

4. Ausfertigung

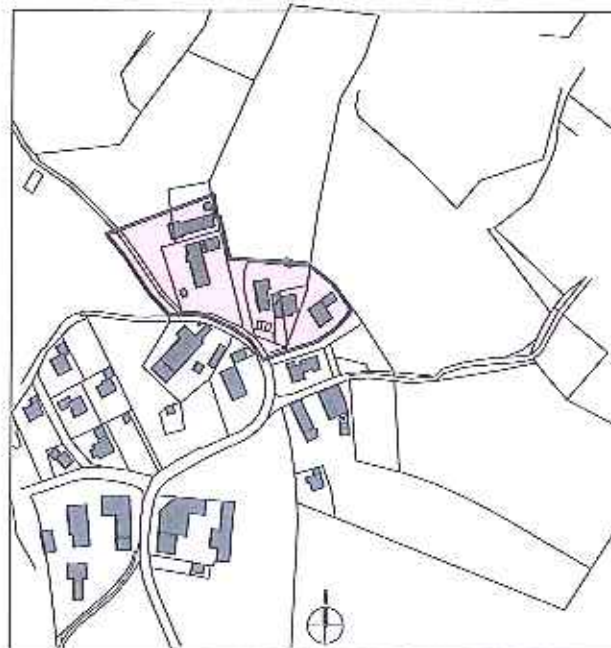
Gemeinde Prutting
Landkreis Rosenheim



Einbeziehungssatzung und Entwicklungssatzung

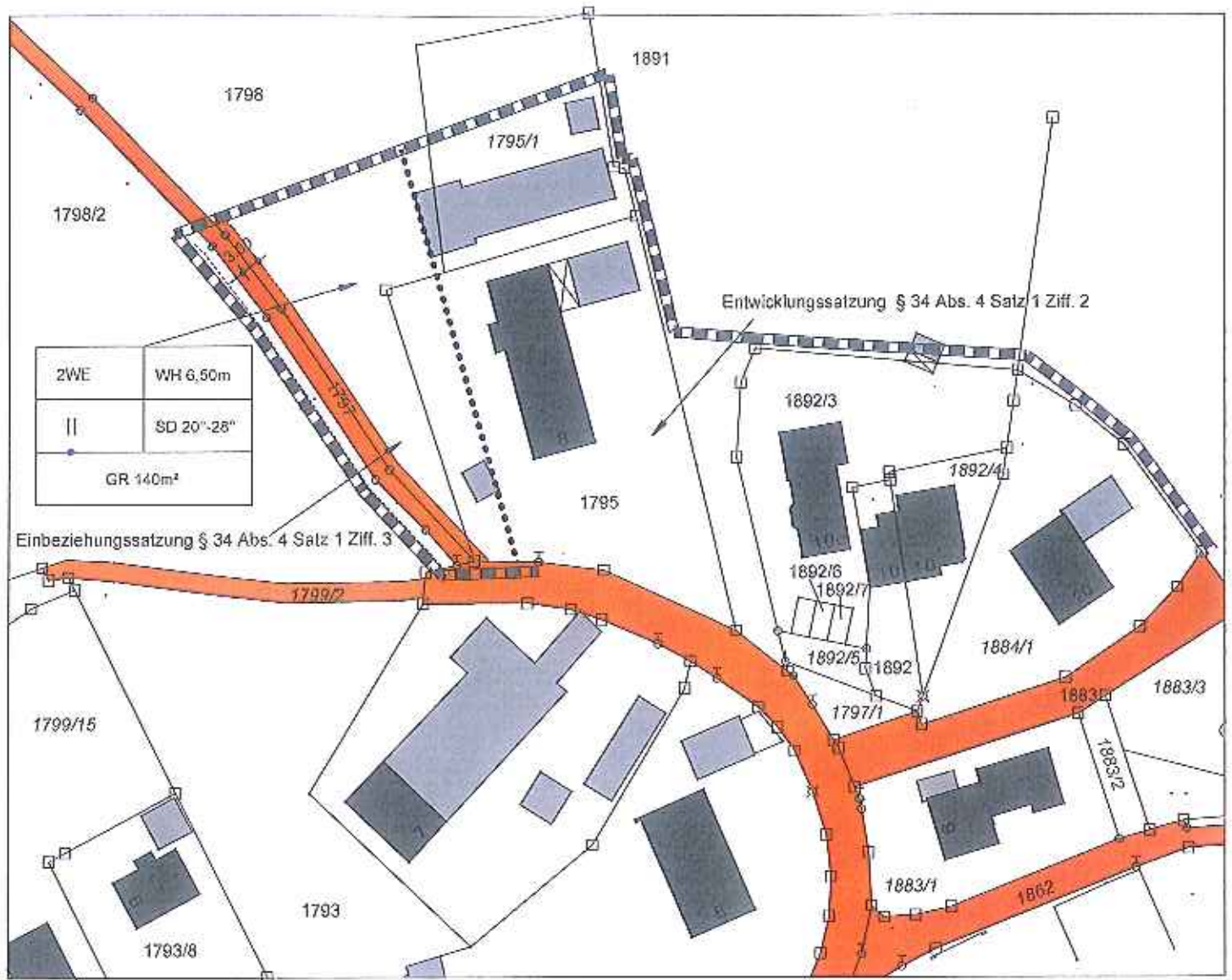
"Nördlicher Ortsrand Sonnen"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und
§ 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Lageplan M 1: 5000



Aufgestellt: 25.07.2013
23.10.2013



LAGEPLAN M 1: 1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	räumlicher Geltungsbereich	SD 20°-28°	Satteldach; Dachneigung 20° bis 28°
	Abgrenzung zwischen Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 und Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2	GR 140m ²	Grundfläche gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO 140 m ²
2 WE	max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude		
WH 6,50m	Die max. Wandhöhe beträgt 6,50 m Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit dem natürlichen Gelände, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.		
II	Zulässig sind nach § 16, § 18 Bau NVO höchstens zwei Vollgeschoße		

SATZUNG

über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sonnen der Gemeinde Prutting

Aufgrund von § 34 Abs.4 Satz 1 Ziffer 2 BauGB, § 34 Abs.4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Prutting folgende Satzung (Einbeziehungssatzung und Entwicklungssatzung)

" Nördlicher Ortsrand Sonnen"

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1798 Teilfl., 1795/1 Teilfl., 1795, 1891/Teilfl., 1892/3, 1892/4, 1892/5, 1892/6, 1892/7, 1892, 1797/1, 1884/1 und das Straßengrundstück 1797.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB

§ 3

Festsetzungen

1. Wohneinheiten

Für das Wohngebäude werden höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen.

2. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m

3. Anzahl der Vollgeschosse

Es werden höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen

4. Dach

Das Bauvorhaben soll mit einem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung beträgt 20° bis 28°.

5. Grundfläche

Die Grundfläche beträgt höchstens 140m².

§ 4

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Größe der Ausgleichsfläche

Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung "nördlicher Ortsrand Sonnen" wird auf 300 m² festgesetzt.

2. Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf Flurstück Nr. 1798 nachgewiesen und ist langfristig zu sichern. Die Meldung der Ausgleichsmaßnahmen an das Ökoflächenkataster erfolgt durch die Gemeinde Prutting.

§ 5

Hinweise

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immisionen.

Bei Planungen ist zwischen Wohngebäuden und Wald ein Mindestabstand von 20 Metern einzuhalten.

Regenwasserableitung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zu versickern. Wenn im Rahmen der TRENGW keine Versickerung erfolgen kann (Schachttiefe tiefer 5,00m), sind Angaben zur Mächtigkeit der dichten Deckschichten zu machen und dass für die Versickerung Brunnenbohrungen erforderlich werden. Vor der Einleitung von Niederschlagswasser in die Versickerungsbohrung ist eine Vorreinigung in einer Versickerungsmulde erforderlich. Erst der Drainabfluss unter der Versickerungsmulde kann der Versickerungsbohrung zugeführt werden.

Da im Planungsraum die NWFreiV und TRENGW nicht greift, ist das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Rosenheim einzuleiten.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) des Satzungsbeschlusses sowie derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Prutting, den 12. Nov. 2013


Loy 1. Bgm

Verfahrensvermerke:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs.6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis 16.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Prutting, den

12. Nov. 2013



Loy 1. Bgm.

2. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs.6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 09.08.2013 bis 17.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Prutting, den

12. Nov. 2013



Loy 1. Bgm.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.10.2013 die Satzung beschlossen

Prutting, den

12. Nov. 2013



Loy 1. Bgm.

4. Ausfertigung

die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Prutting, den

12. Nov. 2013



Loy 1. Bgm.

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.01.14 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Prutting, den

06. März 2014



Loy 1. Bgm.

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Wiederholung)

Den betroffenen Bürgern wurde nochmals
gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit
§ 13 Abs. 2 Satz 2 Ziff. 2 BauGB und
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2013
bis 20.12.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Dieser Verfahrensschritt wurde aufgrund der
nicht eingehaltenen Monatsfrist bei der erstmaligen
öffentlichen Auslegung wiederholt, um so eine
korrekte Auslegung zu gewährleisten.
Eine Nichtigkeit der in Kraft getretenen
Satzung wird damit verhindert.

Prutting, den 07. Jan. 2014




Loy, T. Bürgermeister

GEMEINDE PRUTTING



BEGRÜNDUNG zur Einziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Entwicklungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Gebietsbezeichnung „Nördlicher Ortsrand Sonnen“

I. Anlass der Planung

I.1 **Planungsrechtliche Voraussetzung und Planungsziel**

Der Satzungsbereich umfasst die Flurstücke 1798 Teilfl., 1795/1 Teilfl., 1795, 1891/Teilfl., 1892/3, 1892/4, 1892/5, 1892/6, 1892/7, 1892, 1797/1, 1884/1 und das Straßengrundstück 1797.

Das überplante Gelände ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 07.04.2010 teils als „Grünfläche/Fläche für Ortsrandeingrünung“ und teils als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung schafft durch Einbeziehung der in der Einziehungssatzung dargestellten Fläche erstmals Baurecht für diesen Bereich.

I.2 **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 7100 m² liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Sonnen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, im Westen und Süden an Verkehrsflächen sowie im Osten an ein Waldgebiet an.

I.3 **Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand**

Das überplante Areal ist mit 4 Wohnhäusern, dazugehörigen Garagen sowie mit einem Lagerschuppen bebaut. Der Geltungsbereich der Einziehungssatzung wird derzeit hauptsächlich als Gartenfläche genutzt, wobei der nordwestliche Teil mit Obstgehölzen bepflanzt ist.

II. Planung

II.1 **geplante Bebauung im Geltungsbereich der Einziehungssatzung**

Die geplante Bebauung soll wegen der Lage am Ortsrand auf eine maximale Grundfläche von 140m², und einer Wandhöhe von höchstens 6,50m begrenzt werden. Die Dachneigung von 20° bis 28° entspricht der Umgebungsbebauung. Mit der Beschränkung von zwei Wohneinheiten im neugeplanten Wohngebäude sollen familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.

II.2 **Erschließung**

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über den unversiegelten Feld- und Waldweg auf Flurstück Nr. 1797. Erforderliche Ver- u. Entsorgungsanlagen sollen in der angrenzenden Straße unterirdisch verlegt werden. Hierzu soll die Straße gemäß Maßangabe nach Osten hin verbreitert werden.

II.3 Grünordnung

Da die geplante Bebauung am nördlichen Ortsrand anschließt, sind ausreichende Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen. Deshalb sollen Obstbäume und Gehölze in lockerer Anordnung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gepflanzt werden. Zufahrten und Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet.

II.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Das Baugebiet wird in Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei der betroffenen Eingriffsfläche um eine Obstwiese handelt.

Ermittlung der Eingriffsfläche Typ B niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Flurstück Nr.	Eingriffsfläche	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsfläche gesamt
Bauland auf Fl.-Nr. 1798	600 m ²	0,5	300m ²

Die Kompensationsfläche in Höhe von 300m² wird eingriffsnah am nördlichen Ortsrand von Sonnen nachgewiesen.

Prutting, den 12. Nov. 2013

.....
Loy 1. Bgm