



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG

"NIEDERBURG" FÜR DAS FLURSTÜCK NR. 2265

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 20.09.07

M 1 : 1000



LAGEPLAN M 1 : 1000

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

folgende

Ergänzungssatzsatzung:

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

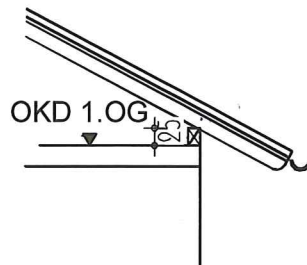
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1

II Zulässig sind nach § 17, § 18 BauNVO

höchstens zwei Vollgeschoße

mit einem Kniestock von max. 0,25 m
über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



Die maximale Geschoßhöhe von Oberkante Rohdecke zu
Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m

1.1.3 140 m² Grundfläche

GR (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundfläche 140m²

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 140m², d.h.
es dürfen max. 140m² der Grundstücksfläche überbaut werden.
Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen
anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen
Gründen von Gewicht sind.

Darüber hinaus dürfen weitere 50% der überbaubaren Grundstücks-
fläche für Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen
werden. (Bau NVO § 19 Abs. 4)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1  Nur Einzelhäuser zulässig

1.2.2 O Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise
(§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

1.2.3  Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

1.2.4  innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf
gebaut werden

 vorgeschriebene Firstrichtung

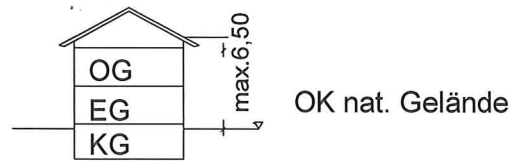
1.2.5 SD Satteldach, Dachneigung 20 - 28 Grad

1.2.6 2 Wo z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

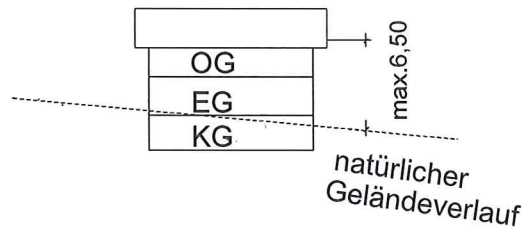
1.2.7 WH 6,50 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m.
Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei
Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit
dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt

Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.



Vorschläge:



1.3 Garagen

1.3.1

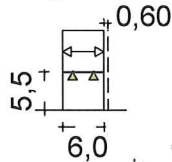


Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20-28 Grad
Wandhöhe nicht über 3,00 m



1.3.2

Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt beträgt mindestens 5,50 m, die Vorplatzbreite beträgt höchstens 6,00 m



1.3.3



Sichtdreieck

innerhalb des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung z.B. durch Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe unzulässig.
Ausgenommen davon sind einzelstehende Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 2,50 m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.4 Grünordnung

1.4.1



Baum zu pflanzen

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.1 Bei Errichtung eines Einzelhauses werden
max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

2.1.2 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und nur im Erdgeschoß zugelassen.

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschosshöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.

Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 u. 7) bleibt unberührt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 siehe Ziffer 1.1.3

2.4 Dächer

2.4.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenkelig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 20- 28Grad zu wählen.

Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen.

2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,60m (max. 2,00 m). Für Garagen oder Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden (§31 BauGB)

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel können im Einzelfall ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25 Grad und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31 II BauGB). Andere Dachformen wie z. B. Tonnendach sind unzulässig.

2.4.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,50 m betragen.

Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7

2.5.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (z.B. Lichtgräben) freigelegt werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.

2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

2.6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.

2.6.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Holzverkleidungen an Mauerwerksbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudeaußenwand bedecken.

Für kleinere Fassadenteile (z.B. Säulen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

2.6.3 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen.

2.6.4 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Länge des Balkons darf max. 2/3 der betreffenden Gebäudeseite betragen.

Eingeschnittene Ecken sowie Balkone und Fenster über Eck sind unzulässig. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Holzkonstruktion zu erstellen.

2.6.5 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.

- 2.6.6 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden.
Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

2.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen 5,50m x 2,50m zu errichten.

Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.

- 2.7.2 Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbar-Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen.
Insoweit wird gem. Art. 91 Abs. 5 Bay BO eine gegenüber Art. 6 Bay BO verringerte Abstandsfläche bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben.

- 2.7.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege

- 2.8.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen.
Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Asphaltflächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und Hauszugänge sind daher unzulässig.

2.9 Grünordnung

- 2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Es wird empfohlen, auf die Pflanzung krankheitsanfälliger, insbesondere feuerbrandgefährdeter Arten und Sorten zu verzichten.
- 2.9.2 Pro Parzelle ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum pro 300 qm angefangener Grundstücksfläche (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen.
- 2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auffallend buntlaubigen Gehölzen.

2.9.4 Pflanzliste

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malnus sylvestris	Holzapfelsbaum
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide

Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannesbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweiden
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Höllunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie Garten- u. Beerensträucher in standortgerechten Arten und Sorten.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Als Einfriedung sind Holz- und Maschendrahtzäune mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:

Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände.

Holzzäune sind als einfache, senkrechte Holzstaketen- oder Lattenzäune mit Holz- oder Metallsäulen zu errichten.

Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind nur hinter abwechslungsreichen Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.

Streng geschnittene einförmige Hecken z. B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig.

Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist Rücksicht zu nehmen.

2.10.2 Aus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

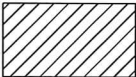
2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

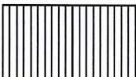
2.11.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

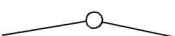
2.12 Sonstiges

2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

3.1  Bestehende Wohngebäude

3.2  Bestehende Nebengebäude

3.3  Bestehende Grundstücksgrenze

3.4 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.5 121 Flurstücknummer

§1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB "Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften") nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

§3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Prutting, den 16.05.2008


Loy
1. Bürgermeister

Meisinger 1. Bürgermeister

Anwendung der Eingriffsreglung in der Bauleitplanung



Luftbild des geplanten Baugrundstücks

1. Bestandsaufnahme/Planungsgrundlage
2. Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche
3. Darstellung und angestrebte Nutzung der Ausgleichsflächen

1. Bestandsaufnahme

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 08.08.07 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Flurstück Nr. 2265 Gemeinde Prutting Ortsteil Niedernburg.

Die Flächen im Norden und im Osten des Geltungsbereiches werden derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der überplante Grundstücksteil wird derzeit als Obstgarten genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich Halbstamm- und Hochstammobstbäume in verschiedenen Sorten. Die Rasenfläche wird in regelmäßigen Abständen gemäht.



Blick von Osten



Blick von Norden

2. Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Bei der vorliegenden Bauparzelle handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit eingewachsener Grünstruktur. Der weitere Gebäudestandort ist so gewählt, dass der vorhandene Obstbaumbestand zum größten Teil erhalten bleibt.

Für den Kompensationsfaktor ergibt sich unter Berücksichtigung des vorgefunden Bestandes nach Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) Typ B (niedriger Versiegelungsgrad, GRZ kleiner 0,35) ein Wert von 0,5.

Berechnung der Kompensationsflächen

Flurstück	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsfläche	Lage der Ausgleichsfläche
2265	659 m ²	0,5	330 m ²	Ausgleich auf Parzelle 2430 u. 2427

Die Kompensationsfläche von 330m² kann auf den Flurstück- Nummern 2430 und 2427 vollständig nachgewiesen werden.

