

# GEMEINDE PRUTTING



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „Salmering“ mit integriertem Grünordnungsplan



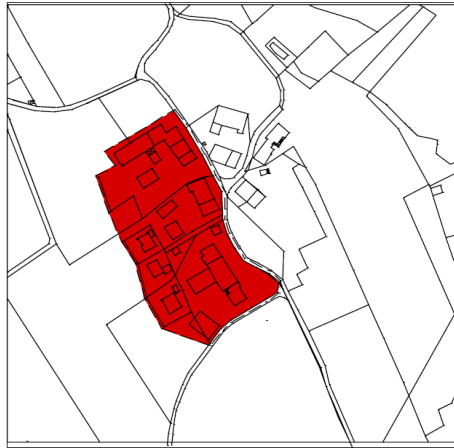
Planung:  
Josef Sommerer Dipl. Ing. (FH), Langhausener Straße 8, 83134 Prutting, Tel. 08036-3919, E-Mail Josef.Sommerer@t-online.de

Inhalt	Seite
I. <u>Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung</u>	
I.1 Anlass der Planung	3
I.2 Flächennutzung	4
I.3 Lage des Plangebiets	4
I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand	
II. <u>Planung</u>	
II.1 Städtebauliche Festsetzungen	5
II.2 Erschließung	6
II.3 Grünordnung	6
II.4. Wasserwirtschaft	7
II.5. Ver- und Entsorgung	7
II.6. Statistik	7
II.7. Immissionsschutz	8
II.8. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz	8
II.9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	8
II.10. 110 kV- Stromleitung W 321	9

# Begründung

## I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

### Bisherige gemeindliche Lückenfüllungssatzung



Die Gemeinde Prutting hat für den Ortsteil Salmering innerhalb des rot dargestellten Geltungsbereichs eine Lückenfüllungssatzung erlassen, die am 24.02.2005 in Kraft trat.

### I.1 **Anlass und Ziel der Planung**

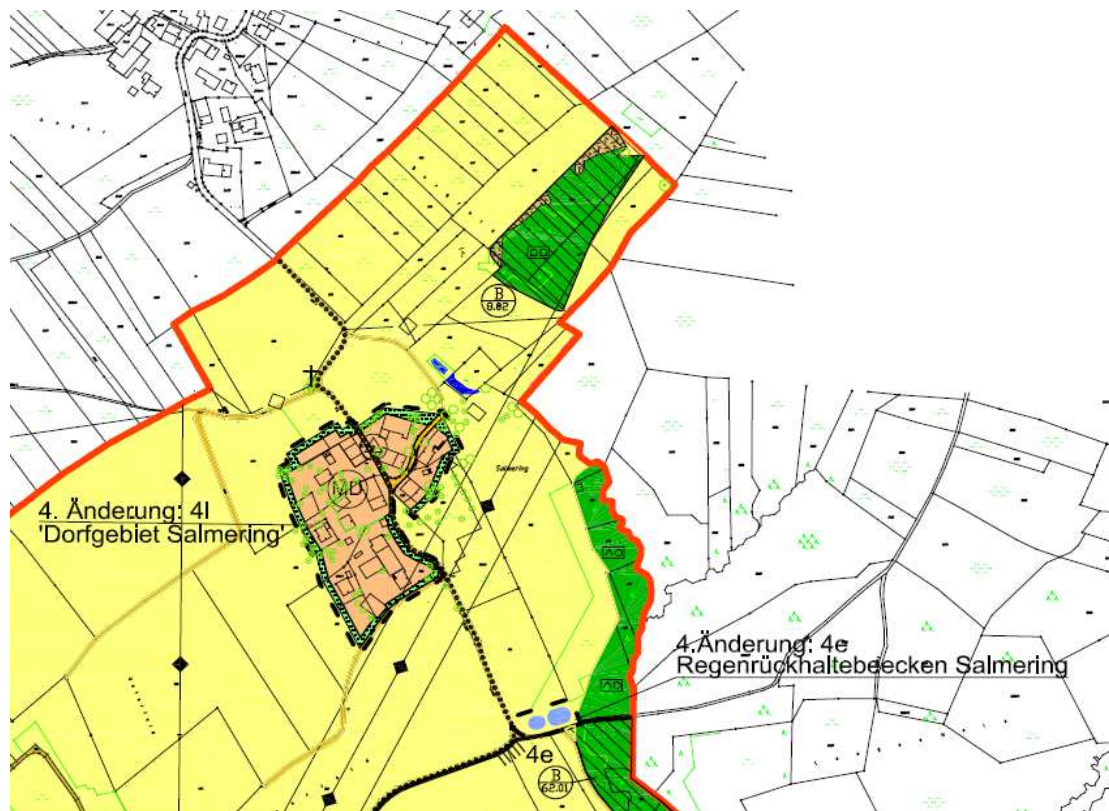
In den vergangenen Jahren wurden mehrere Baugesuche an die Gemeinde Prutting herangetragen, die auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Lückenfüllungssatzung betreffen. Die Gemeinde Prutting beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine maßvolle Ausweitung und Nachverdichtung des bestehenden Ortsteils Salmering, die dem Strukturwandel Rechnung trägt, und zum Schutz des Außenbereichs beiträgt. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“ gemäß § 8 Abs.2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nachstehende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von zusätzlichem Bauland auf der Erweiterungsfläche
- Umnutzungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäude
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden
- Erhaltung des Ortscharakters durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Stellplatzfragen, überbaubare Grundstückflächen
- Erhalt und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen
- Ersetzen der bestehenden Lückenfüllungssatzung

Die Erweiterung des Ortsgebietes ist ohne den Bau von weiteren Erschließungsstraßen möglich.

## I.2 Flächennutzung



Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam in Kraft getreten am 20.02.2008) stellt das Plangebiet hauptsächlich als „Dorfgebiet“ dar. Die Erweiterungsfläche auf Flurstück Nr. 3573/Teilfläche ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## I.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 20150 m<sup>2</sup> umfasst die bestehenden Gebäude sowie die geplante Erweiterungsfläche und grenzt allseitig an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

## I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Die Bausubstanz des Ortsteils Salmering setzt sich hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Wohngebäuden, Lager- und Maschinenhallen, Stallgebäuden sowie weiteren Wohn- und Garagengebäuden zusammen. Am westseitigen Ortsrand befinden sich ortsbildprägende Grünflächen mit Obstgehölzen. Am nördlichen und östlichen Ortsrand kommen Wildkirschen und Eschen vor, die krankheitsbedingte Schädigungen aufweisen.

## II. Planung

### II.1 **Städtebauliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Wie bereits eingangs, erwähnt bestimmen die landwirtschaftlichen Hofstellen hauptsächlich die Ortstruktur von Salmering. Nachdem die Viehhaltung sämtlicher Betriebe aufgegeben wurde, soll die freigewordene Baustruktur auch einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes", § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO "Tankstellen" sowie § 5 Abs. 3 BauNVO "Vergnügungsstätten" sind jedoch nicht zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten**

##### Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung wird durch große Bauernhäuser längs der Ortsstraße und durch kleinere Wohnhäuser am Ortsrand geprägt. Die Grundflächen der jeweiligen Gebäude unterliegen großen Schwankungen und werden entsprechend der überbauten Fläche individuell für jeden Bauraum festgesetzt.

Für Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche zugelassen, da diese nicht wie die übrigen baulichen Anlagen raumbildend und somit städtebaulich relevant sind.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50% der nach § 19(4) Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen reicht nicht aus. Deshalb wird abweichend von dieser Überschreibungsregelung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von bis zu 0,8 neu definiert.

##### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude werden in der Regel durch die jeweiligen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Abweichend hiervon werden für Gebäude auf den Flurstücknummern 3573/Teilfläche, 496 und 505 Wandhöhen von 6,75m ab Oberkante Kellerrohdecke bzw. Oberkante Bodenplatte bei nichtunterkellerten Gebäuden festgesetzt.

Die maximale Höhenlage der Oberkante Kellerrohdecke wird im Plan für diese Gebäude bezogen auf Normalhöhennull (NHN) angegeben. Die topografischen Verhältnisse des Urgeländes werden dadurch auf die Höhenlage der Gebäude übertragen.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den vorhandenen Gebäudebestand und wird durch die festgesetzten Bauräume bestimmt.

### Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird als Höchstmaß auf Grundlage des Bestandes bzw. der absehbaren zukünftigen Nutzung festgesetzt.

### Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Tiefgaragen und Carports sollen innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Die Zufahrtsflächen zu den Garagen bzw. den Stellplätzen dürfen zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Entlang der Straßen beträgt die Mindestdiefe der Vorstellflächen 5,50m. Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Der Vorgarten darf nur für Grünflächen, offene Stellplätze, Zufahrten, Zugänge bzw. Terrassen genutzt werden.

Für Mehrfamilienhäuser werden Festsetzungen über die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze getroffen. Bei Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten ist je Wohneinheit mindestens ein KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage oder in einem Bestandsgebäude unterzubringen.

Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m<sup>2</sup> und einem Abstand von 60 cm zur Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartenzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

### Dächer

Um eine für den Ortsteil charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-28° und für Nebengebäude von 10°-28° festgesetzt. Die Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Schwarz (Anthrazit) oder Braun auszuführen.

Für Dachaufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik werden Mindestanforderungen festgesetzt, um verunstaltende Dachlandschaften zu vermeiden.

## **II.2 Erschließung**

Das Gebiet wird über die durch Salmering verlaufende „Dorfstraße“ erschlossen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 4,00m und ist ausreichend für die Erschließung des Baugebiets.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt, um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

## **II.3 Grünordnung**

### **Ortsrand**

Der Ortsteil Salmering weist einen mittleren Durchgrünungsgrad auf, der sich aus Gartenflächen mit Gehölzbestand zusammensetzt.

An den Ortsrändern werden Eingrünungstreifen festgesetzt, um die Bebauung landschaftsverträglich in die Umgebung einzubinden. Innerhalb des Eingrünungstreifens wird jegliche Bebauung untersagt und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen gefordert.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind Bäume und Sträucher gemäß Mindestpflanzgebot auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Im Bereich des

Schutzstreifens der 110 kV-Stromleitung bestehen Einschränkungen bezüglich der Wuchshöhe der Bepflanzung.

## II.4. Wasserwirtschaft

### Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flurstück- Nrn. 495, 502 und 505 und von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und dem Regenwasser-rückhaltebecken auf Flurstück Nr.713/4 zugeleitet. Nach Rückhaltung von Schwemmstoffen wird das Niederschlagswasser gemäß Genehmigungsbescheid AZ III/1-632-2F vom 27.09.2007 in den Riederbach eingeleitet.

Die weiteren Grundstücke verfügen über private Versickerungseinrichtungen.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig vom Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

### Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (nach Süden und Westen abfallendes Gelände) besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von den Straßen her verhindert werden.

### Hochwassergefahren:

Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasser-schutzfibel des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicher-heit

([http://www.bmub.bund.de/fileamin/Daten\\_BMU/Pool/Brochueren/hochwasserschutz\\_fibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileamin/Daten_BMU/Pool/Brochueren/hochwasserschutz_fibel_bf.pdf)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## II.5. Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Salmering ist mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Schmutzwasserkanal bereits erschlossen. Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

## II.6. Statistik

Bezeichnung der Flächen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flächenanteil (%)
Bauland netto	18398	91,30
Verkehrsflächen	962	4,70
Private Grünfläche auf Fl. 496	790	4,00
<b>Bauland brutto</b>	<b>20150</b>	<b>100%</b>

## **II.7. Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

## **II.8. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz**

Sämtliche bauliche Anlagen liegen an öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen, die sich als Zufahrten sowie als Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdiensten eignen. Weitere Feuerwehruzufahrten sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Personenrettung kann aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen mit Steckleitern erfolgen.

Bebauungsplanrelevant sind vor allem Lage, Größe und Höhe der baulichen Anlagen sowie die Verkehrsflächen. Brandschutztechnische Risiken wie Sonderobjekte, Gasleitungen, Mineralölleitungen und sonstige Gefahren wie Hochwasser befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV- Stromleitung ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörden gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Ortsteils Salmering wird durch einen Oberflurhydranten mit einer Löschwassermenge von 984 ltr/Min. gesichert. Weiteres Löschwasser kann einer Saugstelle auf Flurstück Nr. 713/4 entnommen werden. Der größte Abstand zwischen dem entferntesten Gebäude und dem Hydranten beträgt ca. 200m und zwischen dem von der Saugstelle entferntesten Gebäude ca. 340m.

Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist für das Vorhaben ausreichend.

## **II.9. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

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

Als Eingriffsfläche wird nur die neue Bauparzelle auf 3573/Teilfläche herangezogen. Für die weiteren Flächen ist nach §1a (3) 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind.

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland handelt. Im vorliegenden Fall wird der Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) gewählt, da die GRZ  $0,25 \leq 0,35$  beträgt.



		Ermittlung der Eingriffsfläche <b>bedingt durch die Erweiterung</b>	
Flurstück Nr.	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (m <sup>2</sup> )
3573 Teilfläche	808	0,2	162

Die Kompensationsfläche in Höhe von 162m<sup>2</sup> wird auf Flurstück Nr. 3573/Teilfläche eingriffsnah nachgewiesen.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

## II.10. 110-kV Stromleitung der Bayernwerk

Am Rande des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Stromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Prutting, den .....

.....  
 Loy 1.Bgm

.....  
 Josef Sommerer Architekt