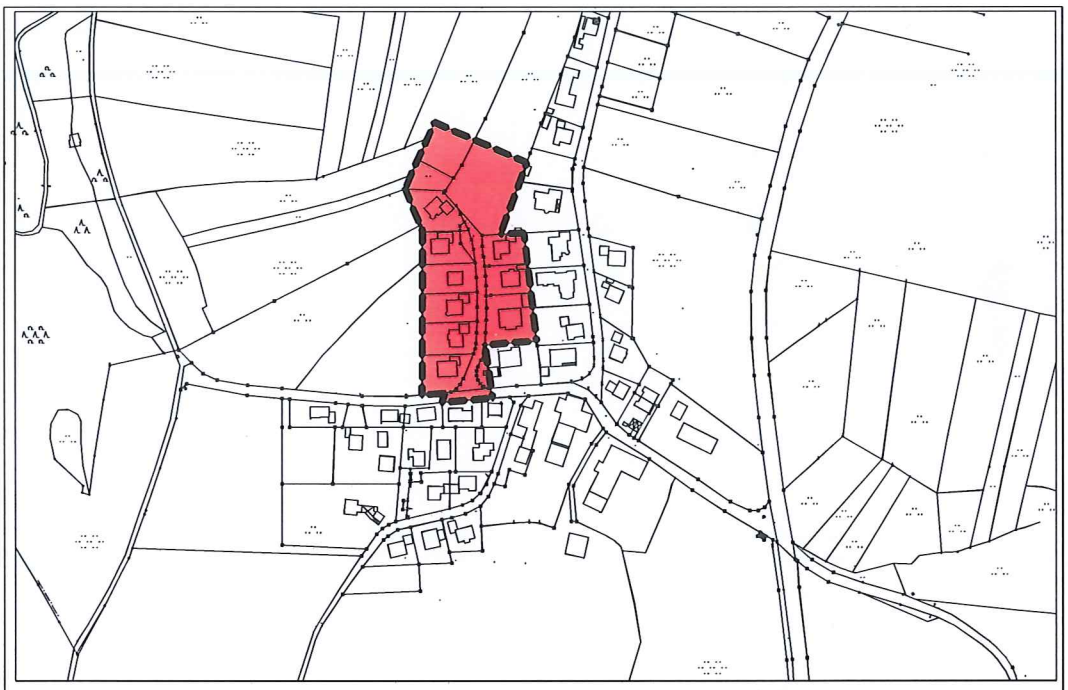
Original

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



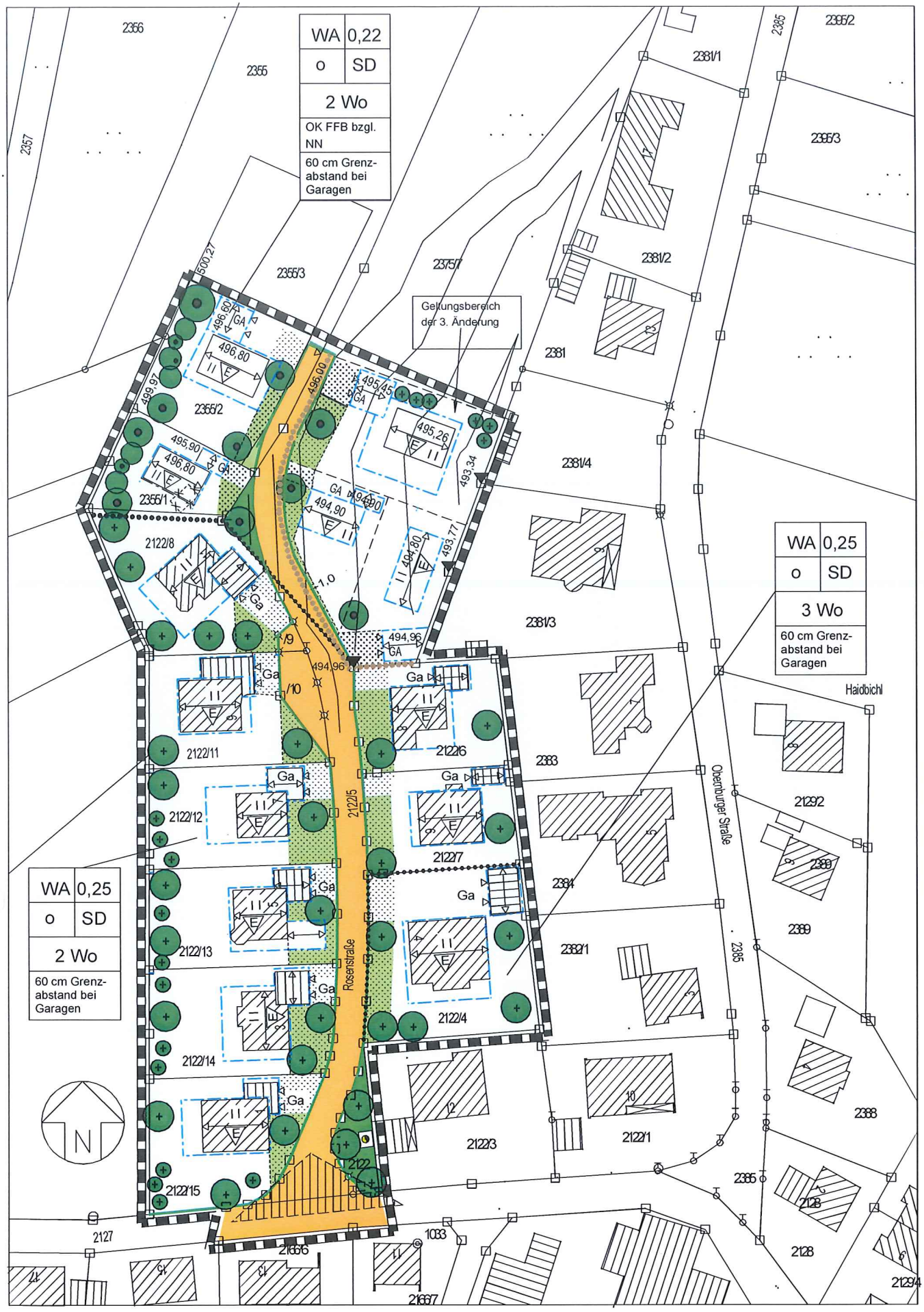
ÜBERSICHT M 1: 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"HAIDBICHL MITTE" 3. TEILÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNGSGRUNDLAGE ERARBEITET DURCH: ING.-BÜRO WEISER-BLAESIG AM UFER 3 83043 BAD AIBLING TEL.08061-8383	PLANUNG 2. ÄNDERUNG 3. ÄNDERUNG ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL . 08036-3919	PRUTTING,DEN 20.07.2010



Stand 20.07.2010

Maßstab M 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.04.2004 BGBl. I S 1359)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008)

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten

B e b a u u n g s p l a n N r. 4 3.Änderung im vereinfachtem Verfahren

für das Baugebiet Haidbichl- Mitte mit den Flurstücknummern 2372/7 Teilfl. 2355Teilfl., 2355/2, 2355/1, 2122/8, 2122/11, 2122/12,2122/13, 2122/14, 2122/15, 2122, 2122/4, 2122/7, 2122/6
und die Straßengrundstücke Nr. 2122/5, 2122/9 2127 Teilfl.
diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▬▬▬▮ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

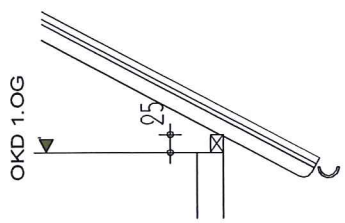
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

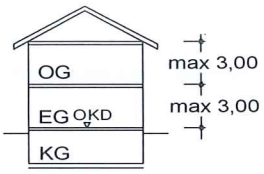
1.1.2 Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

mit einer Pfette von max. 25cm
über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



Die maximal zulässige Geschoßhöhe von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m



1.1.3 0,25
0,22

Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl 0,22 bzw. 0,25

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,22,(0,25)d.h es dürfen max. 22 % (25%) der Grundstücksfläche überbaut werden. Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.
Untergeordnete Bauteile werden auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet.

Darüber hinaus dürfen weitere 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in Anspruch genommen werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig

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

1.2.3 — Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.2.4 — vorgeschriebene Firstrichtung

1.2.5 SD — Satteldach, Dachneigung 20 Grad - 28 Grad

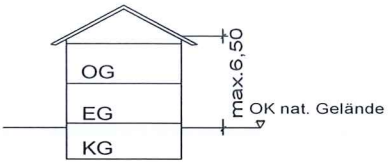
1.2.6 2 Wo
3 Wo — z.B. max. 2 Wohneinheiten (3 Wohneinheiten) pro Wohngebäude

1.2.7 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Abgrenzung zw. GRZ 0,22 und GRZ 0,25 usw.

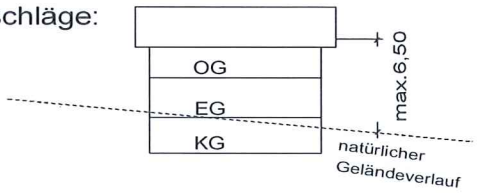
Abgrenzung der von der 3. Änderung betroffenen Grundstücke

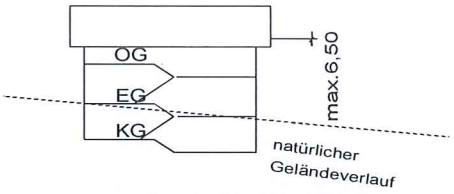
1.2.8 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m.
Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Urgelände (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:





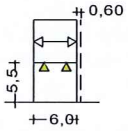
1.2.9. WH 6,50 z.B. maximale Wandhöhe 6,50m, gemessen ab OK. Gelände bis Oberkante Dachhaut an der betreffenden Traufseite

1.2.10. z.B 497,50 Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß der Wohngebäude bzw. Oberkante fertiger Fußboden in den Garagen bezogen auf Normalnull (NN)

1.3 Garagen

1.3.1 Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20 Grad -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



Bei Einbau eines elektrischen ferngesteuertenTorantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

1.3.3 Die Neigung von Garagenzufahrten darf maximal 10% betragen.

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbarem wasserdurchlässigem Schotterrasenstreifen .

1.4.3 △ Garageneinfahrt

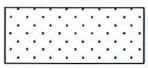
1.4.4 Sichtdreicke

innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauung und Bepflanzung sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe ab OK Straßendecke unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50 m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.4.5 Standort für Trafostation

1.5 Grünordnung

1.5.1 private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

1.5.2  Nicht einzufriedende private Flächen. Neben Verkehrsflächen sind diese wie Sichtdreiecke zu behandeln

1.5.3 ---------- Einfriedungsgrenze

1.5.4 Baum zu pflanzen

1.5.5 private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird eingeteilt in
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Folgende Ausnahmen der nachstehenden Gebiete sind unzulässig:

(WA) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO

Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht zugelassen.

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen, soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich eine abweichende Regelung festgesetzt ist.

2.1.3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und Erker zusätzlich 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,oo m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 in der jeweils gültigen Fassung) 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 mittigem, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig 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.

2.4.2 Die Dachneigung ist mit 20 Grad - 28 Grad zu wählen.

2.4.3 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,80m (max. 2,00 m). Garagendächer und Nebengebäude müssen einen Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen.

2.4.4 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).

2.4.5 Andere Dachformen wie z. B. Tonnendach sind unzulässig.

2.4.6 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen natürlichen 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 1.2.8

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird. Ausgenommen hiervon ist der Geländeverlauf auf Parzelle 2355/2. Geländeveränderungen gemäß beiliegendem Geländeschnitt sind auf dieser Parzelle zulässig. Auf allen Gebäudeansichten des Bauantrages sind sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände entlang aller Außenwände, bis zu den Grundstücksgrenzen einschließlich Anschluss an das Gelände auf dem Nachbargrundstück oder bis zum Übergang auf das vorhandene Gelände auf dem Baugrundstück, mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen.

2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (z.b. Lichtgräben) freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,00 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden.
Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.

2.6 <u>Äußere Gestaltung der Gebäude</u>

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. Die Farbgebung ist vor dem Farbauftrag mit der Gemeinde abzustimmen.
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.

2.6.4 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Konstruktion zu erstellen. Balkone, deren Maß über die unter Ziffer 2.2.1 festgelegten untergeordneten Bauteile hinaus geht, müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

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, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen,Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

2.7 <u>Garagen,Stellplätze, Nebenanlagen</u>

2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.7.2 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.

2.7.3 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein. Auf die Bestimmungen der Garagenverordnung wird ergänzend hingewiesen.

2.7.4 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.1 Nr. 5 Bay BO eine gegenüber Art. 6 Bay BO verringerte Abstandsfläche bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben.

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

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

2.7.7 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.

2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege, Leitungen

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.

2.8.2 Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m Tiefe hinter der straßenseitigen Grundstückgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten.
Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke.
Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,00m über OK Straßendecke freizuhalten.

2.8.3 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.9.2 Je volle 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (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, sowie

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle

Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Einschränkungen wegen des Sichtdreiecks und der Pflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beachten! Siehe Ziffer 2.8.2

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	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

2.9.5 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenflächen anzulegen.

2.10 Einfriedungen

2.10.1

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

Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe auf 1,00 m ab OK Gelände erhöht werden, ab einer Tiefe von 2,0m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze.
Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit paralell zum Geländeverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.
Streng geschnittene einförmige Hecken mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig. Dabei sind die maximalen Zaunhöhen zu beachten.

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

2.10.2 Durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden o. ä. sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

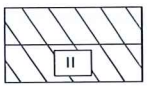
2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

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

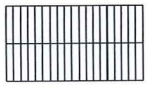
2.12 Sonstiges

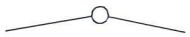
2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

3.1 

Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung (z.B. II innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) und die Firstrichtung

3.2 
Bestehende Nebengebäude

3.3 
Bestehende Grundstücksgrenze

3.4
Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.5
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 1462 Flurstücknummer

3.7
Gebäude zu entfernen

3.8 Übergangsregelung

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen insoweit zur Anwendung, als durch Neubauten, Umbauten oder Renovierungen, Neu- und Umpflanzungen usw. Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.

3.9 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme, bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), vorzulegen.

3.10 Fassadenbegrünung

Gebäudewände mit geringen Öffnungen (z. B. Garagen- u. Carportwände) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste , Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

3.11 Regenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser, z. B aus Garagenvorplätzen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung der Gemeinde Niederschlagswasser in den gemeindlichen Straßenentwässerungskanal eingeleitet werden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) ist auch bei geringer Sickerleistung anzustreben, da keine geeignete Vorflut vorhanden ist. Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Wegen der geringen Versickerungsrate sind neben den erwähnten Rückhalteräumen auch für Extrem-Regenereignisse ausreichend ausgebildete Notüberläufe vorzusehen.

Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,00m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

Private Entwässerungsanlagen von Niederschlagswasser müssen so konzipiert werden, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV)" v. 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S.30) und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen.
Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

3.12 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten.

- Sämtliche Wohnbauvorhaben bzw.Hauptgebäude müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.13 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichem Geräusche und Immisionen.
Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern der Baugrundstücke (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.14 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Photovoltaikanlagen sowie von Solaranlagen zur Brauchwasser-erwärmung wird empfohlen.

Sie müssen in die Dachfläche integriert und/oder parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.

Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.15 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt 2,0m für Bäume u. Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m, ansonsten 0,50m .
Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnen-lichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,0m . Gesetzes-grundlage ist Art. 48 ff AGBGB v. 20.09.1982

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maß-entnahme ist der Plan nur bedingt geeignet.

Verfahrensvermerke 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren

1. Änderungsbeschluss gefasst am 20.07.2010

Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungsnahme gegeben

in der Fassung vom 20.07.2010
(§ 13 BauGB)

vom 22.07.10 bis 14.09.10 (11.08.10 13.09.10)

2. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauunsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht nach (§ 246 Abs. 1a BauGB)

Prutting, den 25.01.11

Loy
1. Bürgermeister
1. Bgm.

Siegel

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.01.2011
Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 4

„Haidbichl Mitte“ 3. vereinfachte Teiländerung

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036-3919

Prutting
Vogtareuth, den 21.07.2010

BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebiets, Bestand

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Teiländerung des Bebauungsplanes Haidbichl Mitte“ umfasst das Flurstück Nr. 2375/9 Teilfläche der Gemarkung Prutting.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 4 „Haidbichl Mitte“ 2. Änderung vom 25.03.2008 sieht für den Änderungsbereich eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern und den dazugehörigen Garagen vor.

Das überplante Grundstück wird bisher als intensiv genütztes Wirtschaftsgrünland genützt.

2. Anlass der Planung, Planungserfordernis

Die Überplanung wird erforderlich, da die Grundstücksfläche der jeweiligen Bauparzellen verändert wird, und dadurch die Baufenster nicht mehr dem gültigen Bebauungsplan entsprechen. Ferner entsteht durch die Überplanung eine weitere Bauparzelle.

Die fertige Fußbodenhöhe des nördlichen Grundstücks wird auf 495,26 m ü. NN angehoben, um eine ungehinderte Ableitung des Oberflächenwassers in den Stauraumkanal zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung des geltenden Bebauungsplanes „Haidbichl Mitte “ sind nicht berührt. Somit wurde vom Gemeinderat beschlossen, die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB fortzuführen.

3. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die bereits vorhandene „Rosenstraße“, in der alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt wurden. Durch die Änderungsplanung entstehen keine weiteren Investitionskosten für die Gemeinde Prutting.

4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die 3. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes „Haidbichl Mitte “ verursacht keinen Mehrnachweis von Ausgleichsflächen, da der Ausgleich bereits im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nachgewiesen wurde.

5. Auswirkungen der Planung

Die vorgelegte Planung führt zu einer Verdichtung der Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches. Mit der Umsetzung der Planung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen verbunden.

-

Aufgestellt

Prutting, den 25.01.2011

Planverfasser

Gemeinde Prutting

Loy

1. Bürgermeister