

# GEMEINDE PRUTTING



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „Prutting, Birkenstraße“ 2.Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Im Verfahren nach § 13 a BauGB



Planung Urfassung: u. 1.Änderung:

: Ingenieurbüro Bierampl, Münchener Straße 5a, 83043 Bad Aibling

Planung:

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

Inhalt	Seite
<b>I. <u>Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung</u></b>	
I.1 Anlass der Planung .....	3
I.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
Notwendigkeit der Planaufstellung.....	3
I.4 Lage des Plangebiets.....	3
I.5 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand.....	4
I.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse.....	4
<b>II. <u>Planung</u></b>	
II.1 Städtebauliche Festsetzungen .....	4
II.2 Erschließung .....	5
II.3 Grünordnung .....	5
II.4. Wasserwirtschaft .....	5
II.5. Ver- und Entsorgung .....	6
II.6. Statistik .....	6
II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	6
II.8. 110-KV Bahnstromleitung .....	6
II.9. Brandbekämpfung, Löschwasserversorgung.....	7
II.10. Auswirkungen .....	7

## Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die hierfür notwendigen Voraussetzungen wie folgt gegeben sind:

- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine weitere Vorhaben bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren im sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang vor.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs.1 Satz 4 BauGB).

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie dem Monitoring wird deshalb abgesehen.

# Begründung

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

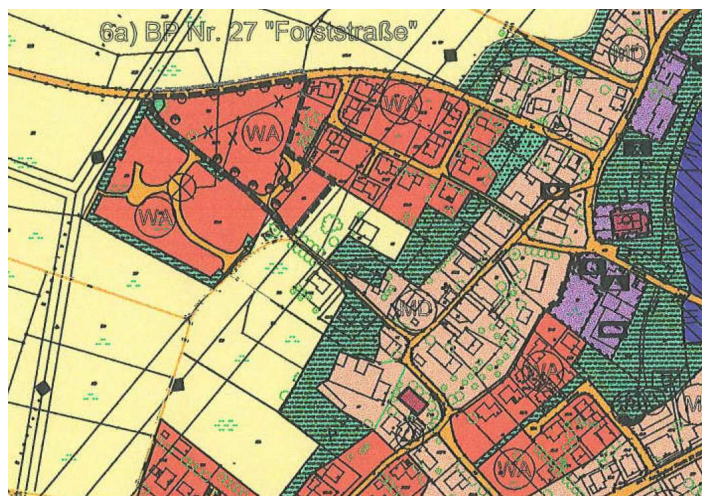
### I.1 **Anlass der Planung**

Die Gemeinde Prutting nahm einen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Bauwunsch eines Grundeigners zum Anlass, Festsetzungen des Urbebauungsplanes sowie der 1.Änderung zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung soll die Grundflächenzahl von ursprünglich 0,25 auf 0,30 angehoben und gleichzeitig die Bauräume dementsprechend angeglichen werden. Zur weiteren Entlastung des dringenden Wohnraumbedarfs wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf bis zu zwei Wohnungen je Hauptgebäude angehoben.

Zusätzlich soll im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Terrassen, Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächen in begrenztem Maße gestattet werden.

### I.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**



Der Flächennutzungsplan 3. Änderung wurde am 16.05.2005 rechtswirksam.

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb Geltungsbereichs als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dar.

### I.4 **Lage des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.5 bleibt unverändert. Das Plangebiet grenzt im Süden, Westen und Osten an bereits vorhandene Wohnbebauung, und im Norden an die Forststraße. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 13m ab.

## **I.5 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand**

Die Bebauung des Plangebietes setzt sich aus Kniestockhäusern bzw. Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern zusammen. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind hauptsächlich mit Laub- und Obstbäumen sowie mit Strauchgehölzen bepflanzt.

## **I.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

# **II. Planung**

## **II.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Da dieses Gebiet hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, sind vorwiegend Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO "Wohngebäude", § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe" sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" zulässig. Weiterhin werden Nutzungen nach §13 BauNVO "Gebäude und Räume für freie Berufe" zugelassen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften", § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Die maximale Höhenlage der Oberkante Kellerrohdecke wird im Plan für jedes noch neu zu errichtende Gebäude bezogen auf Normalnull (NN) angegeben. Zur Ermittlung der Höhenlage der Hauptanlagen wurde der Mittelwert der Eckpunkte des jeweiligen Bauraumes ermittelt und um zusätzlich 25cm angehoben. Die topografischen Verhältnisse des Urgeländes werden dadurch auf die Höhenlage der Gebäude übertragen. Größere Geländeunterschiede zwischen den Bauparzellen sollen dadurch vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt, und von 0,25 auf 0,30 angehoben. 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 Überschreitungsregelung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von bis zu 0,5 neu definiert

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Darstellung überbaubarer Grundstücksflächen im vorliegenden Plan festgelegt. Innerhalb dieser Baufenster ist die Stellung der Gebäude durch die Firstrichtung der Hauptgebäude geregelt.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die benachbarte Bebauung und Siedlungsstruktur zweigeschossig mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Mit der Begrenzung der Wandhöhe, bezogen auf die Oberkante Kellerdecke, soll vermieden werden, dass überhohe Gebäude in Erscheinung treten. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen entspricht der umgebenden Bebauung.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurden Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen getroffen. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern. Weitere Wohnungen hätten zusätzliche Stellplätze bzw. Garagen zur Folge, die wegen der zusätzlichen überbauten Grundstücksflächen städtebaulich nicht gewollt sind.

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise, womit der umgebenden Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern Rechnung getragen wird.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Haupt- und Nebengebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-28° mit roter, schwarzer oder brauner Dacheinde ckung festgesetzt.

Garagen bzw. 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 Mindesttiefe der Vorstellflächen 5,50m.

## **II.2 Erschließung**

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Forststraße. Der Birkenweg stellt eine fußläufige Verbindung zum Dorfkern dar. Die innere Erschließung erfolgt über die Birkenstraße. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

Die geplanten sowie vorhandenen Straßen sind nicht geeignet den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind die geforderten Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## **II.3 Grünordnung**

In der Urfassung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zur Eingrünung des damaligen Ortsrandes getroffen. Zwischenzeitlich ist die unmittelbare Umgebung bebaut, sodass auf Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung verzichtet werden kann.

Auf den überbauten Grundstücken bzw. neu zu bebauenden Flächen ist das Mindestpflanzgebot, abhängig von der Grundstücksgröße, zu beachten.

### **Gestaltung der Straßen**

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsflächen von 5,50m bis 6,00m entspricht den in der Gemeinde Prutting üblichen Straßenbreiten und ist ausreichend für die Erschließung des Baugebiets. Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche ohne Gehweg angelegt werden.

Im Plan wird eine Zaunlinie festgesetzt um einen offeneren Straßenraum zu gestalten. Die Vorgartenzonen sind als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **II.4. Wasserwirtschaft**

Das Niederschlagswasser der privaten Neubauf Flächen kann wegen der vorgefundenen Untergrundverhältnisse nicht nach den Bestimmungen der NWFreiV bzw. TRENGW erlaubnisfrei vor Ort versickert werden. Versickerungseinrichtungen sind daher beim Landratsamt Rosenheim- Wasserecht- wasserrechtlich zu beantragen. Einleitungen von Niederschlagswasser in die Straßenentwässerung werden von der Gemeinde Prutting nicht gestattet

Die bereits überbauten Grundstücke verfügen über private Versickerungsanlagen. Ein Durchstoßen der grundwasserschützenden Deckschichten wird vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nicht gestattet.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes muss mit Anfall von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen gerechnet werden. Ferner ist im Planungsgebiet bei Eingriffen in den Hangbereich mit austretendem Schichtenwasser zu rechnen. Gebäude, die wegen der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

## II.5. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Abwasserleitungen sind bereits in den Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Pflege der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanäle und der Trinkwasserversorgung wird von der Gemeinde Prutting übernommen.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen privaten Anbieter. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

## II.6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	1,7027 ha.	= 100,00%
Nettobauland gesamt	1,4982 ha.	= 87,98%
<u>Verkehrsflächen</u>		
private Verkehrsflächen	0,0130 ha.	= 0,75%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,1915 ha	= 11,27%

## II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet. Vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde ebenfalls abgesehen.

Die Notwendigkeit der Kompensation des Eingriffes durch Ökoausgleichsflächen entfällt aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

## II.8. 110-kV Bahnstromleitung Nr. 407, Rosenheim-Traunstein

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, werden für Gebäude und Garagen einschließlich aller An- und Aufbauten höchstzulässige Gebäudehöhen in Meter über NN festgesetzt.

## II.9. Brandbekämpfung, Löschwasserversorgung

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

Die vorhandene bzw. geplante künftige Bebauung liegt an öffentlichen Verkehrsflächen, die sich als Zufahrten sowie als Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge eignen. Weitere Feuerwehrezufahrten sind nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert.  
Löschwassermenge Hydrant Forststraße/Birkenstraße 1493ltr/Min

Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist für das Vorhaben ausreichend. Der Abstand zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle beträgt weniger als 100 m.

## II.10. Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung wird durch die Nachverdichtung auf den Bauparzellen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dadurch wird der Anliegerverkehr auf den vorhandenen Straßen geringfügig zunehmen.

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbaren Maß beeinträchtigen werden.

Im Plangebiet befinden sich diverse Handwerksbetriebe. Auf mögliche, von den Betrieben ausgehende, betriebsübliche Emissionen (Lärm, Geruch, etc), wird hingewiesen.

### RECHTSFOLGENHINWEIS

Mit der Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanes Nr. 5 „Prutting, Birkenstraße“ 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 5 „Prutting, Birkenstraße“ Urfassung (in Kraft getreten am 15.10.1993) sowie die Bebauungsplanänderung Nr. 1 (in Kraft getreten am 21.03.2000) außer Kraft.

Prutting, den .....

.....  
Loy 1.Bgm

.....  
Sommerer Architekt