



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Gewerbegebiet" 9. TEILÄNDERUNG

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 12.10.16
PRUTTING, DEN 13.12.16

M 1 : 1000

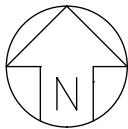
113/5

3525

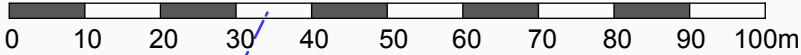
GE	III
SD	o
GRZ	max.WH
0,80	12,00 m

GE	II
SD	o
GRZ	max.WH
0,80	8,00 m

—



Stand 12.10.16





Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (in der letzten aktuellen Fassung)
 - 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 gefertigte 9. Änderung des B e b a u u n g s p l a n N r. 7 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Gewerbegebiet " mit der Flurstücknummer 113/3 Teilfläche diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Teiländerung

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Festlegen der Wandhöhe; Anzahl der Vollgeschosse

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.1 III Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO höchstens drei Vollgeschosse

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 1.2.1 SD Satteldach mit höhengleichem Firstverlauf
Dachneigung 10 Grad - 22 Grad
- 1.2.2  Höhenbezugspunkt entspricht Oberkante fertiger Fußboden
OKFFB im Untergeschoss bezogen auf Meereshöhe (NN)
496,60 m ü NN
- 1.2.3 WH Die maximale Wandhöhe beträgt 12,00m
max. 12,00m Unterer Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt
oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußen-
fläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.

1.3 Garage

 Umgrenzung von Fläche für Garage (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

G Zweckbestimmung Garage

2.0 **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten geänderten Baugrenzen bestimmt.

2.2 Sonstiges

2.2.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" 6. Änderung (in Kraft getreten am 29.04.2010) und der 7. Teiländerung (Fassung vom 06.07.2015).

2.2.2 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung sowie der 7. Teiländerung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 9. Änderung getroffen wurden.

3.0 **HINWEISE**

3.1 Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung sowie die Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.2 Stellplatznachweis

Die Lage der erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge sind im Bauantrag nachzuweisen.

3.3 Bodendenkmalpflegerische Belange:

Art. 8 Abs. 1 DSchG (Denkmalschutzgesetz): Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz): Auffinden von Bodendenkmälern

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

3.4 Bewilligungsfeld „Inzenham-Ost“

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewilligungsfeld „Inzenham-Ost“ zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen über die Gemeinde Prutting und den Änderungsbereich erstreckt.“

**Verfahrensvermerk für den
Bebauungsplan Nr. 7, 9. Teiländerung
„Gewerbegebiet Prutting“;
geändert im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 27.09.2016 die 9. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2016 bis 09.12.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2016/13.12.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 03.01.2017

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy





Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.7 „Gewerbegebiet“ 9. Teiländerung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

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

Prutting, den 12.10.16 u. 13.12.16

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 9.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet“ umfasst das Flurstück Nr. 113/3 Teilfläche der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet“ 6. Änderung (Fassung vom 29.04.2010) und die 7. Teiländerung (Fassung vom 06.07.2015) sieht für das Flurstück Nr. 113/3 Teilfläche eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Wandhöhe von 8,00m und einer Dachneigung von 10° bis 22° vor .

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Nachfrage nach Bauland für Gewerbeobjekte ist in der Gemeinde sehr stark. Da sich im Gewerbegebiet nur noch wenige unbebaute Baugrundstücke befinden, entschied sich der Gemeinderat, die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse zu erhöhen und eine geringfügige Abänderung der Baugrenze zuzulassen. Dabei verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Baulandverbrauch zu reduzieren.

Auf dem Flurstück Nr. 113/3 Teilfläche soll eine weitere Produktionshalle errichtet, die an der nordöstlichen Gebäudeecke die Baugrenze geringfügig überschreitet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.16 beschlossen, den Bebauungsplan im vorliegenden Teilbereich zu ändern.

4. ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Nachfolgend werden die gegenüber der ursprünglichen Fassung geänderten Festsetzungen aufgeführt und begründet.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.2, Baugrenze

Änderung :

Ein ca. 2,50m langes Teilstück der nordöstlichen Baugrenze des betroffenen Flurstückes wird gemäß Planzeichnung um ca. 2,50m nach Osten verschoben.

Begründung:

Die Verschiebung der Baugrenze ist geringfügig und hat keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.1.2 II, und 1.2.5 WH max. 8,00m

Änderung :

Auf Flurstück Nr. 113/3 Teilfläche sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig, wobei die Wandhöhe von 8,00m auf 12,00m angehoben wird.

Begründung:

Die Änderung auf drei Vollgeschosse sowie die Erhöhung der Wandhöhe auf 12,00m ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes und trägt somit der Reduzierung des Flächenverbrauches an Bauland bei.

Festsetzung durch Planzeichen:

Änderung :

Neu: Im Geltungsbereich wird eine Fläche für eine Garage festgesetzt

Begründung:

Außerhalb der Baugrenze soll die Errichtung eines kleinen Garagengebäudes ermöglicht werden.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINGRIFFSREGELUNG UND AUF DEN UMWELTBERICHT

Das Ausmaß der Eingriffsfläche bleibt gegenüber der Urfassung unverändert, lediglich die Lage der Baugrenzen verschiebt sich unerheblich.

Die geänderte Planung wirkt sich auf die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie auf die Schutzgüter des Umweltberichtes nicht aus, da die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung geringfügig sind.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 7. Teiländerung wird nicht erweitert, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Wasserschutz zu befürchten sind. Das Ziel, durch Festschreiben der Wandhöhen zum Ortsrand hin die Ortsansicht zu verbessern, kann mit der vorliegenden Planung nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen erreicht werden. Jedoch tritt die Gebäudehöhe in der Örtlichkeit nicht so stark in Erscheinung, da sich das geplante Gebäude in das anstehende Gelände einschneidet.

Aufgestellt

Prutting, den

Planverfasser

Gemeinde Prutting

.....

.....