



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

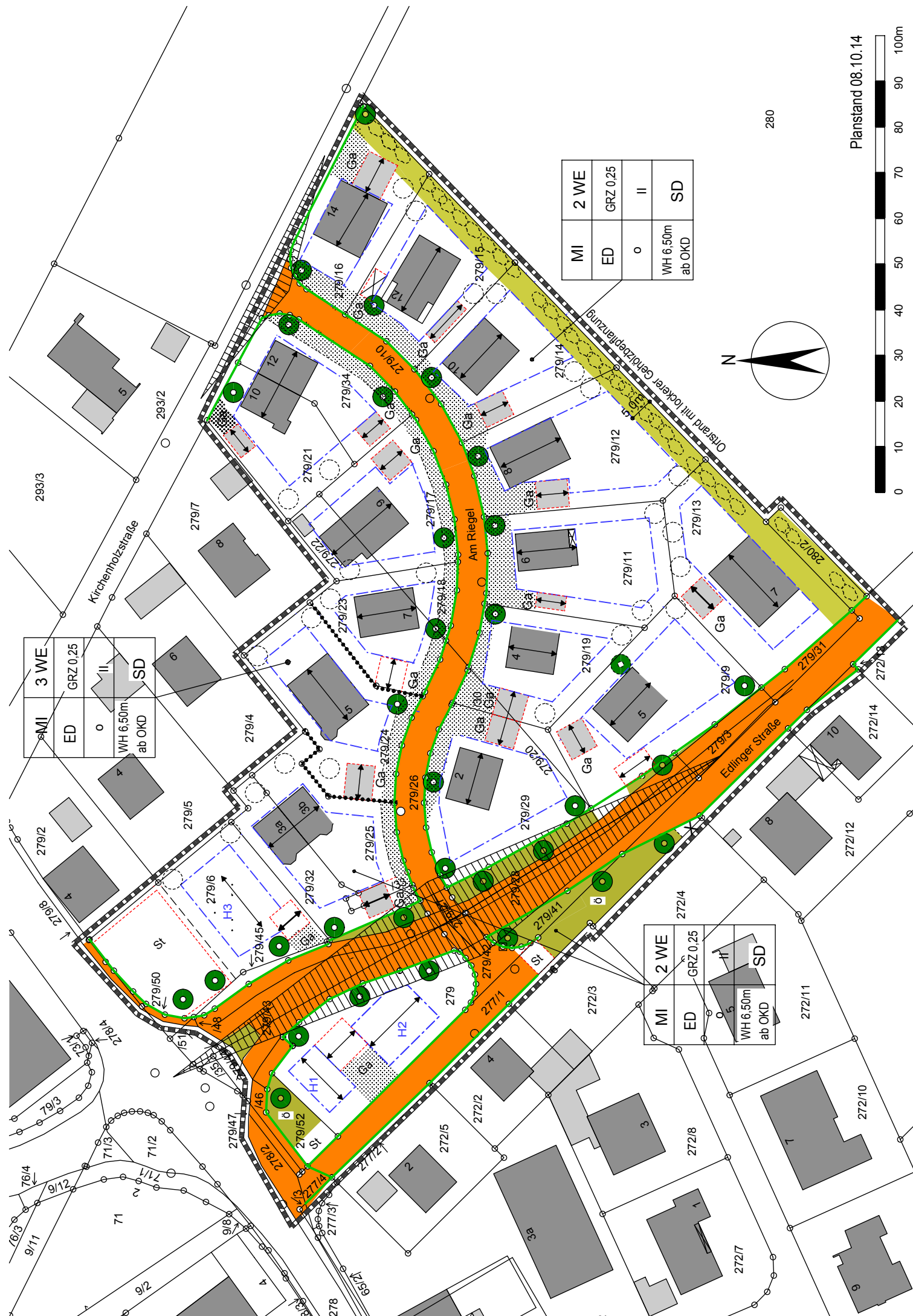


BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"AM RIEGEL" 1. ÄNDERUNG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

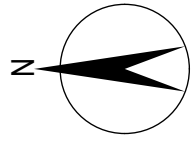
PLANUNG URFASSUNG DIPL-ING. ARCHITEKT PROF. PETER BUDDEBERG IRLACH 1 83134 PRUTTING	GARTENARCHITEKT URFASSUNG DIPL-ING. ULLA EUTERMOSER IRLACH 7 83134 PRUTTING	PLANUNG 1. ÄNDERUNG ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL . 08036-3919	PLANSTAND 14.07.2014 08.10.2014
---	---	--	---



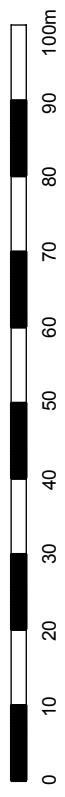
MI	3 WE
ED	GRZ 0,25
o	II
WH 6,50m ab OKD	SD

MI	2 WE
ED	GRZ 0,25
o	II
WH 6,50m ab OKD	SD

MI	2 WE
ED	GRZ 0,25
o	II
WH 6,50m ab OKD	SD



Planstand 08.10.14



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 n g s p l a n N r. 2 mit integriertem Grünordnungsplan
1. ÄNDERUNG für das Baugebiet "Am Riegel" mit den Flurstück-
nummern 279/16, 279/15, 279/14, 279/13, 280/2, 279/12, 279/11,
279/19, 279/9, 279/20, 279/30, 279/29, 279/34, 279/21, 279/17,
279/22, 279/18, 279/23, 279/24, 279/25, 279/32, 279/33, 279/6,
279/45, 279, 279/52, und die Straßengrundstücke 278/2, 279/46,
279/48, 279/50, 277/4, 277/1, 279/41, 279/42, 279/28, 279/3,
279/27, 279/26, 279,/10

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2

Zulässig sind nach § 16, § 18 BauNVO

II

höchstens zwei Vollgeschoße

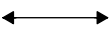
1.1.3

0,25

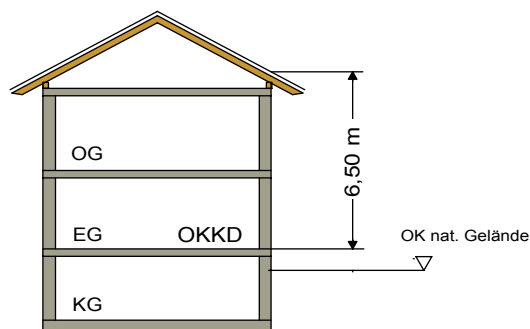
Grundflächenzahl

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

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 1.2.1  Nur Einzel- und Doppelhäuser 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 18°-28°
- 1.2.6 2 Wo z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- 3 Wo z.B. max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude
- 1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. zwischen Anzahl der Wohneinheiten
- 1.2.8 WH 6,50m Höhenfestsetzung
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m .
Die Wandhöhe wird ab Oberkante Kellerdecke (Rohdecke ohne Fußbodenaufbau) ermittelt.

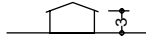
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt
Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.



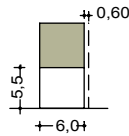
Beispiel

1.3 Garagen, Nebenanlagen

- 1.3.1 Garagen mit Satteldach, Dachneigung 18°-28°
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 funkgesteuerten, elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

- 1.3.3 Die Neigung der 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 mit Maßangabe

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

1.5 Grünordnung

- 1.5.1  Baum zu pflanzen

1.5.3



öffentliche Grünfläche

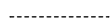
1.5.4



Ortsrandeingrünung

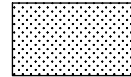
Innerhalb des 5m breiten Eingrünungstreifens sind keine Nebengebäude (z.B. Geräte-, Gewächs- und Gartenhäuser) zulässig.

1.5.5



Einfriedungsgrenze

1.5.6



nicht einzäunbarer Vorgartenbereich

2.0

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der Geltungsbereich wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungssätten) und Abs. 3 sind nicht zulässig. Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht zugelassen.

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Im bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 279/24 beträgt die Höchstgrenze 3 Wohneinheiten.

2.1.3 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. 8 Satz 2 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 in der 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 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 Dachgauben, Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 18°- 28° zu wählen. Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörnde Hauptgebäude auszuführen.

- 2.4.2 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.
- 2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zugelassen.
- 2.4.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
- 2.4.5 Dachmontierte Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen nicht über den First bzw. die Ortgänge hinausragen.

2.5 Höhenlage der Gebäude

- 2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante Kellerdecke (Rohdecke) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (im fertigen Zustand) darf höchstens 6,50 m betragen. Siehe Ziffer und 1.2.8
 - 2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 WHG)
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird. 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 (§8 Abs. 3 BauVorIV).
 - 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 1,00m 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 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 2.6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechtlicher 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.

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

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

- 2.6.3 Zusammenzubauende Gebäude wie Haupt-,Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.
- 2.6.4 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.
- 2.6.5 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.
- 2.6.6 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.
- 2.6.7 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 Garagen,Stellplätze, Nebenanlagen

- 2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen 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 und Carports müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbar-Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen.
- 2.7.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächs-, Garten- u. Gerätehäuser mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m².
- 2.7.4 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein. Auf die Bestimmungen der Garagenverordnung wird ergänzend hingewiesen.

- 2.7.5 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.
- 2.7.6 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich 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.
- 2.8.2 Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80m 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- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
- 2.9 Grünordnung
- 2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.
- 2.9.2 Je volle 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auffallend buntlaubigen Gehölzen.
- 2.9.4 Pflanzempfehlungen
- 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 |
| Malus sylvestris | Holzapfelsbaum |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraeaster | 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

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 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. Rasenfläche anzulegen.

2.10 Einfriedungen

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

Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe max. 0,80m ab OK Gelände.

Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe auf 1,00m ab OK Gelände erhöht werden, ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze.

Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit parallel zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig

Streng geschnittene einförmige Hecken mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig. Dabei sind die maximalen Zaunhöhen zu beachten.

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

- 2.10.2 Aus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantensteine, Palisaden oder künstliche Abstufungen 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.

- 2.11.2 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

2.13 Verkehrsgeräusche Staatsstraße 2095

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Riegel" müssen bei Neuerrichtung, wesentl. Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen (Aufenthaltsräume mit schützenswerten Nutzungen nach Maßgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") * die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 DIN 4109/11.89- Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (=ermittelter Beurteilungspegel + 3 dB)	Erforderliches resultierende Luftschalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ in dB
I	bis 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

* Nur Räume, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Küchen (Ausnahme Wohnküchen), Bäder, Dielen, Flure oder Wirtschaftsräume stellen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) keine schützenswerten Räume dar.

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer 64 dB (A) tags bzw. 54 dB(A) nachts sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nach DIN 4109 (Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone, oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind an allen Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben.

(Vgl. hierzu die schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 5/0414/RLS-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall vom 20.05.14)

2.12 Sonstiges

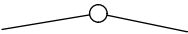
2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".

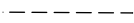
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 **HINWEISE**

3.1  Bestehende Wohngebäude

3.2  Bestehende Nebengebäude

3.3  Bestehende Grundstücksgrenze

3.4  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.5 121 Flurstücknummer

3.6  Pflanzvorschlag Bäume

3.7  Pflanzvorschlag Sträucher

3.8 **H 1** Gebäudebezeichnung

3.9 Übergangsregelung

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

3.10 Höhenfestsetzung der Gebäude

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

3.11 Fassadenbegrünung

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen (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.

3.12 Regenwasserableitung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig. Das Oberflächenwasser kann innerhalb des Baugebietes versickert werden.

Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden (vgl. Ziff. 2.5.2).

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist unter Beachtung der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei und schadlos auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern.

Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen.

3.13 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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

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

3.14 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immisionen.

Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.15 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.
Die Verwendung von Sonnenkollektoren wird empfohlen. Sie müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.
Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.16 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt 2,00 m für Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,00m, ansonsten 0,50 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,00m. Gesetzesgrundlage ist Art. 48 ff ABGB v. 20.09.1982.

3.17 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

3.18 Telekommunikationstechnische Versorgung

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen (ca. 30cm) für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Im Bereich geplanter Baumpflanzungen sind Leerrohre vorgesehen, die die Unterhaltung sowie die Erweiterung der Telekommunikationslinien erlauben.

3.19 Schalltechnische Beurteilung

Werden die Werte der 16. BImSchV als oberste Begrenzung des Ermessensspielraums im Abwägungsprozess der städtebaulichen Planung angesehen, ergeben sich an den genannten Fassaden im Mischgebiet für die Gebäude H1 bis H3 folgende Überschreitungen:

Bezeichnung	max.Fassadenpegel		Überschreitung	
	Tag GW64dB(A) Tag dB(A)	Nacht GW54dB(A) Nacht dB(A)	Tag	Nacht
Haus1 (Baufenster)				
Nordost	67	60	+3	+6
Nordwest	68	61	+4	+7
Südost	62	56	--	+2
Südwest	63	56	--	+2
Haus 2 (Baufenster)				
Nordost	65	59	+1	+5
Nordwest	61	54	--	--
Südost	62	56	--	+2
Südwest	58	51	--	--
Haus3 (Baufenster)				
Nordost	59	52	--	--
Nordwest	65	58	+1	+4
Südost	59	53	--	--
Südwest	66	59	+2	+5

Legt man die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1 für die Bewertung zugrunde, ergeben sich folgende Überschreitungen:

Bezeichnung	max.Fassadenpegel		Überschreitung	
	Tag	Nacht		
	OW60dB(A) Tag dB(A)	OW50dB(A) Nacht dB(A)	Tag	Nacht
Haus1 (Baufenster)				
Nordost	67	60	+7	+10
Nordwest	68	61	+8	+11
Südost	62	56	+2	+6
Südwest	63	56	+3	+6
Haus 2 (Baufenster)				
Nordost	65	59	+5	+9
Nordwest	61	54	+1	+4
Südost	62	56	+2	+6
Südwest	58	51	--	+1
Haus3 (Baufenster)				
Nordost	59	52	--	+2
Nordwest	65	58	+5	+8
Südost	59	53	--	+4
Südwest	66	59	+6	+9

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung mit Umweltbericht siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom und, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amund ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom bisund in der Fassung vomi. d. f. F. vom hat in der Zeit vombisstattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vomund in der Fassung vomi. d. f. F. vomhat in der Zeit vombisstattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomi. d. f. F. vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisbeteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomi. d. f. F. vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vomden Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomi. d. f. F. vommit Begründung vomals Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Siegel

7. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Siegel

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

Gemeinde Prutting, den

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Siegel



GEMEINDE PRUTTING



Luftbild Baugebiet „Am Riegel“

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „AM RIEGEL“ 1. Änderung

Planung Urfassung: Prof. Peter Buddeberg, Irlach 2, 83134 Prutting
Landschaftsarchitekt: Ulla Eutermoser Dipl.-Ing., Irlach 7, 83134 Prutting



Planung 1. Änderung:
Josef Sommerer Dipl. Ing. (FH), Langhausener Straße 8, 83134 Prutting, Tel. 08036-3919, E-Mail Josef.Sommerer@t-online.de

Inhalt	Seite
I. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	
I.1 Ausgangslage	
I.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
I.3 Flächennutzungsplan	3
I.4 Lage des Plangebiets	3
I.5 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand	3
II. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes	3
III. Immissionsschutz	5
IV. Versickerung von Niederschlagswasser	5
V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
VI. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	5

I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

I.1 Ausgangslage

Für das Baugebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Am Riegel“ vom 14.02.1983.

I.2 Anlass , Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Am Riegel“ entspricht nach dem Kreiselbau und der dadurch verursachten Verlegung der Edlinger Straße nicht mehr den ursprünglichen Gegebenheiten. Auf der durch die Straßenverlegung entstandenen bebaubaren Fläche von Flurstück Nr. 279 soll ein Wohn- und Gewerbegebäude errichtet werden. Mit der vorliegenden Änderung wird mehr Flexibilität für die Veränderung von Gebäuden erreicht, wobei die Festsetzungen denen neuerer Bebauungspläne der Gemeinde Prutting entsprechen. Die Grundzüge der Grünordnung werden beibehalten.

I.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 5 . Änderung wurde am 09.02.2010 rechtswirksam. Das überplante Gelände ist in der 5. Änderung teils als „ Mischgebiet “ und teils als „Grünfläche / Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

I.4 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 19.500 m² liegt am südöstlichen Ortsrand von Prutting. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Die angrenzenden Bereiche im Norden, Westen und Süden sind hauptsächlich mit Wohnhäusern bebaut.

I.5 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist bereits größtenteils nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr.2 „Am Riegel“ bebaut. Lediglich die Grundstücke Flur Nr. 279/6 und 279 sind noch unbebaut. Die Gärten weisen einen lockeren Baum- und Gehölzbestand auf.

II. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes

1. Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,25

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Plangebiet unterschiedliche Grundflächenzahlen von 0,14 bis 0,24 auf. Der Gemeinderat hat eine Anhebung der Grundflächenzahl auf einheitlich 0,25 beschlossen, um jedem Bauwerber das gleiche Maß der baulichen Nutzung auf seiner Parzelle zu ermöglichen.

2. Neufestlegung der Baugrenzen. Entnahme der Baulinie

Die Baugrenzen innerhalb des Plangebietes werden neu festgelegt um einerseits die Grundflächenzahl von 0,25 auf den Grundstücken zu ermöglichen, und andererseits

den Bauwerbern einen gewissen Gestaltungsfreiraum zur möglichen Erweiterung der Baukörper zu gewähren. Die Festsetzung der Baulinie (Anbau zwingend) entfällt, da einzelne genehmigte Bauvorhaben von dieser Festsetzung bereits abweichen.

3. Neufestsetzung der Wandhöhe auf 6,50m ab Oberkante Kellerdecke.

Der Bebauungsplan in der Urfassung setzt unterschiedliche Wandhöhen fest. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Bauwerber innerhalb des Plangebietes wird die Wandhöhe auf das ortsübliche Maß von 6,50m ab Oberkante Kellerdecke erhöht. Dadurch werden Gebäudeaufstockungen der einzelnen Wohngebäude ermöglicht. Die einzuhaltenden Grenzabstände regelt die BayBO.

4. nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Die bestehende Bebauung setzt sich aus Einzel- und Doppelhäusern zusammen. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Baustruktur übernommen.

5. Anpassung der Parzellen und Grundstücksgrenzen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der aktuellen DFK erstellt. Gegenüber der Urfassung ergaben sich Anpassungen an die Parzellen- bzw. Grundstücksgrenzen.

7. Herausnahme der Fläche für die Kläranlage

Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für die Kläranlage dargestellt. Nach Fertigstellung des gemeindlichen Schmutzwasserkanals erübrigte sich die Kläranlage und wurde abgebaut. Da die Fläche anderweitig mit einer Garage überbaut ist, entfällt diese Festsetzung.

8. Entnahme bzw. Anpassung der textlichen Festsetzungen

Viele textliche Festsetzungen befassen sich mit der Materialauswahl und Bauausführungen die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß sind. Die textlichen Festsetzungen werden deshalb den ortsüblichen Bebauungsplänen angepasst.

III. Immissionsschutz

Verkehrsgeräusche der Staatsstraße 2095

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der vorbeiführenden Staatsstraße 2095 treten im Plangeltungsbereich an den bestehenden bzw. aktuell geplanten Gebäuden (Baufenster) H1 bis H3 **Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV. von bis zu 4 dB(A) tagsüber u. bis zu 6 dB(A) nachts über auf. Legt man die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 zugrunde liegen die Überschreitungen tagsüber bei bis zu 8 dB (A) und nachts über bei bis zu 11 dB (A).**

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als **64 dB (A) tags** bzw. **54 dB(A) nachts** sind **lüftungstechnisch notwendige Fenster** von schutzbedürftigen Wohnräumen n. DIN 4109 unzulässig.

Innerhalb der genannten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel (DIN 4109 + 3 dB	Erforderliches resultierendes Luftschalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ in dB
I	Bis 55	30
II	56 – 60	30
III	61 – 65	35
IV	66 – 70	40
V	71 - 75	45

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 64 dB(A) **tags** sind lüftungs-technisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind an allen Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 5/0414/RLS-GP-E1 des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 20.05.2014 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den geplanten Bebauungen durch den Straßenverkehr zu quantifizieren. Die auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den geplanten Wohngebäuden 1 bis 3 sind hier einzusehen.

IV. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird versickert.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist möglich, da die Sohlen der Versickerungsanlagen nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen.

V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Geltungsbereich bestehen Wasser-, Strom- und Kanalanschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Pflege - Straßenreinigung, Schneeräumen, Kanal - wird entsprechend den gesetzlichen Anforderungen bzw. den gemeindlichen Satzungen von der Gemeinde Prutting übernommen.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen externen Stromanbieter. Die Gebäude sind 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.

VI. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ein weiterer Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe vor der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind, oder zulässig waren.

Prutting, den

.....
Josef Sommerer Architekt

.....
1.Bgm Loy