



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Gewerbegebiet" 7. TEILÄNDERUNG

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 18.03.15
PRUTTING, DEN 02.07.15

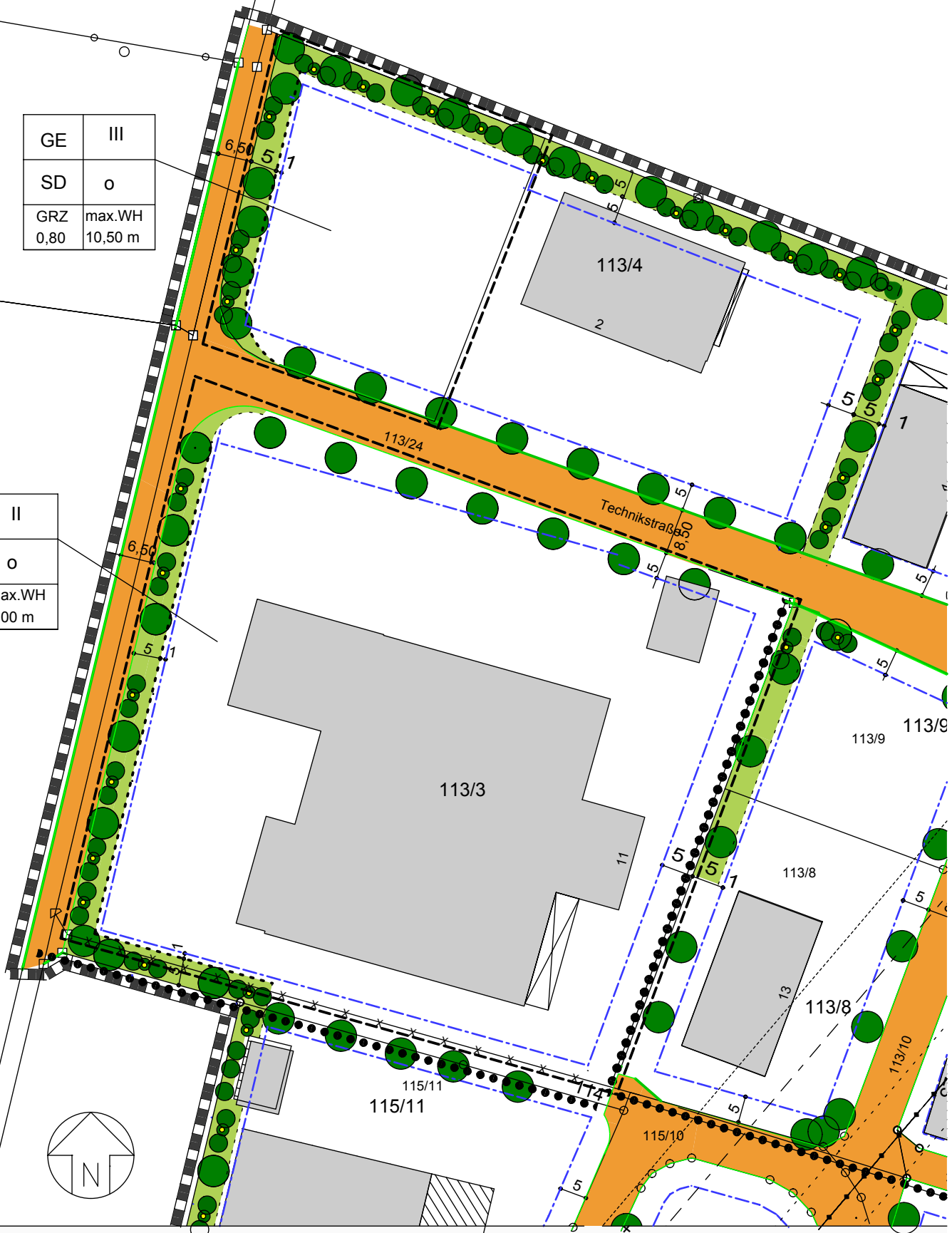
M 1 : 1000

113/5

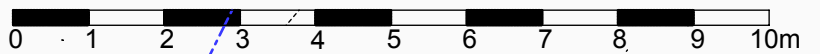
3525

GE	III
SD	o
GRZ	max.WH
0,80	10,50 m

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



Stand 02.07.15



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 gefertigte 7. 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 den Flurstücknummern 113/4 Teilfläche und 113/3 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Teiländerung

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-------|-----|---|
| 1.1.1 | II | Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO höchstens zwei Vollgeschoße |
| | III | Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO höchstens drei Vollgeschoße |

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- | | | |
|-------|-------------|---|
| 1.2.1 | SD | Satteldach, Dachneigung 10 Grad - 22 Grad |
| 1.2.2 | WH | Die maximale Wandhöhe beträgt 8,00m |
| | max. 8,00m | |
| | WH | Die maximale Wandhöhe beträgt 10,50m |
| | max. 10,50m | |

Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Urgelände (bei Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit dem natürlichen Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.

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.
- 2.1.2 Die Giebelbreite auf Flurstück Nr. 113/4 Teilfläche darf maximal 22,00m betragen, wobei der First über die Längsseite des Gebäudes laufen muss.
- 2.1.3 Die Dachneigung muss mindestens 10° und darf höchstens 22° betragen.
- 2.1.4 Die Dachbedeckungen aus Blech sind entsprechend der Umgebungsbebauung silberfarben, anthrazit oder in roter bzw. rotbrauner Farbe auszuführen.

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

3.0 **HINWEISE**

- 3.1 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.

Verfahrensvermerk für den
Bebauungsplan Nr. 7, 7. Änderung „Gewerbegebiet Prutting“,
geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.03.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.30.2015 gemäß § 13 a Abs. 4 und 3 Satz 2 (Baugesetzbuch) BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2015 bis 04.05.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2015 bis 04.05.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.05.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den

.....

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“ 7. Teiländerung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

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

Prutting, den 02.07.15

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet“ umfasst die Flurstücke Nr. 113/4 Teilfläche und 113/3 der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet“ 6. Änderung (Fassung vom 29.04.2010) sieht im Geltungsbereich der 7.Änderung für das Flurstück Nr. 113/4 Teilfläche zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 8,00m und einer Dachneigung von 12° bis 22° vor. Die maximale Giebelbreite beträgt 20m.

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 für eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf dem Flurstück Nr. 113/4 Teilfläche und die geringfügige Abänderung der Baugrenzen auf beiden Grundstücken. Dabei verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Baulandverbrauch zu reduzieren.

Der Bauwerber von Flurstück Nr. 113/4 Teilfl. beabsichtigt, ein Produktions-, Verwaltungs- und Versandgebäude mit drei Vollgeschossen zu errichten, das mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 6. Änderung v. 29.04.10 nicht einhält. Weiterhin soll auf dem Flurstück Nr. 113/3 eine weitere Produktionshalle entstehen, die an der nordöstlichen Gebäudeecke die Baugrenze überschreitet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.03.15. beschlossen, den Bebauungsplan in den vorliegenden Teilbereichen 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 :

Die jeweils nördliche Baugrenze der betroffenen Flurstücke wird gemäß Planzeichnung verschoben.

Begründung:

Durch die Verschiebung der Baugrenzen ist eine optimalere Ausnutzung des Bauraumes gegeben. Die festgesetzte Grünfläche am Nordrand des Plangebietes bleibt davon unberührt.

Festsetzung durch Planzeichen:

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

Änderung :

Auf Flurstück Nr. 113/4 Teilfläche sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig, wobei die Wandhöhe von 8,00m auf 10,50m angehoben wird.

Begründung:

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

Festsetzung durch Text:

Urfassung Ziff. 2.3.2 Die Giebelbreite darf maximal 20 m betragen

Änderung :

Die Giebelbreite darf 22m betragen

Begründung:

Das benachbarte Gebäude Warkentin weist bereits eine Giebelbreite von 22 m auf. Der Bebauungsplan lässt im Einzelfall Ausnahmen bezüglich der Giebelbreite zu.

Festsetzung durch Text:

Urfassung Ziff. 2.5.4 Die Dachneigung muss mindestens 12° und darf höchstens 22° betragen.

Ziff. 2.5.3 Dachbedeckungen sind in roter oder rotbrauner Farbe oder dunkelengobiert auszuführen

Änderung :

Satteldach mit Dachneigungen von mindestens 10° und höchstens 22°. Die Dachbedeckungen aus Blech sind entsprechend der Umgebungsbebauung silberfarben, anthrazit oder in roter bzw. rotbrauner Farbe auszuführen.

Begründung:

Das Nachbargebäude Warkentin wurde mit einem silberfarbenen Blechdach mit 10° Dachneigung ausgeführt. Der geplante Neubau gleicht sich dem Nachbargebäude in Ausführung und Dachneigung an.

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 wird nicht erweitert, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Wasserschutz zu befürchten sind. Die geänderte Planung sieht lediglich eine geringfügige Vergrößerung des bereits vorgesehen Bauraumes auf den betroffenen Grundstücken vor und dient somit dem sparsameren Umgang mit Bauland. 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. Deshalb werden zusätzliche Auflagen zur Bepflanzung des Ortsrandes und von Böschungen gemacht. Die Änderung der Dachfarbe, der Gebäudebreite sowie der Dachneigung ermöglicht ein Angleichen der äußeren Gestaltung des Gebäudes an die Nachbarbebauung.

Aufgestellt

Prutting, den

Planverfasser

Gemeinde Prutting

.....

.....