



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Gewerbegebiet" 8. TEILÄNDERUNG

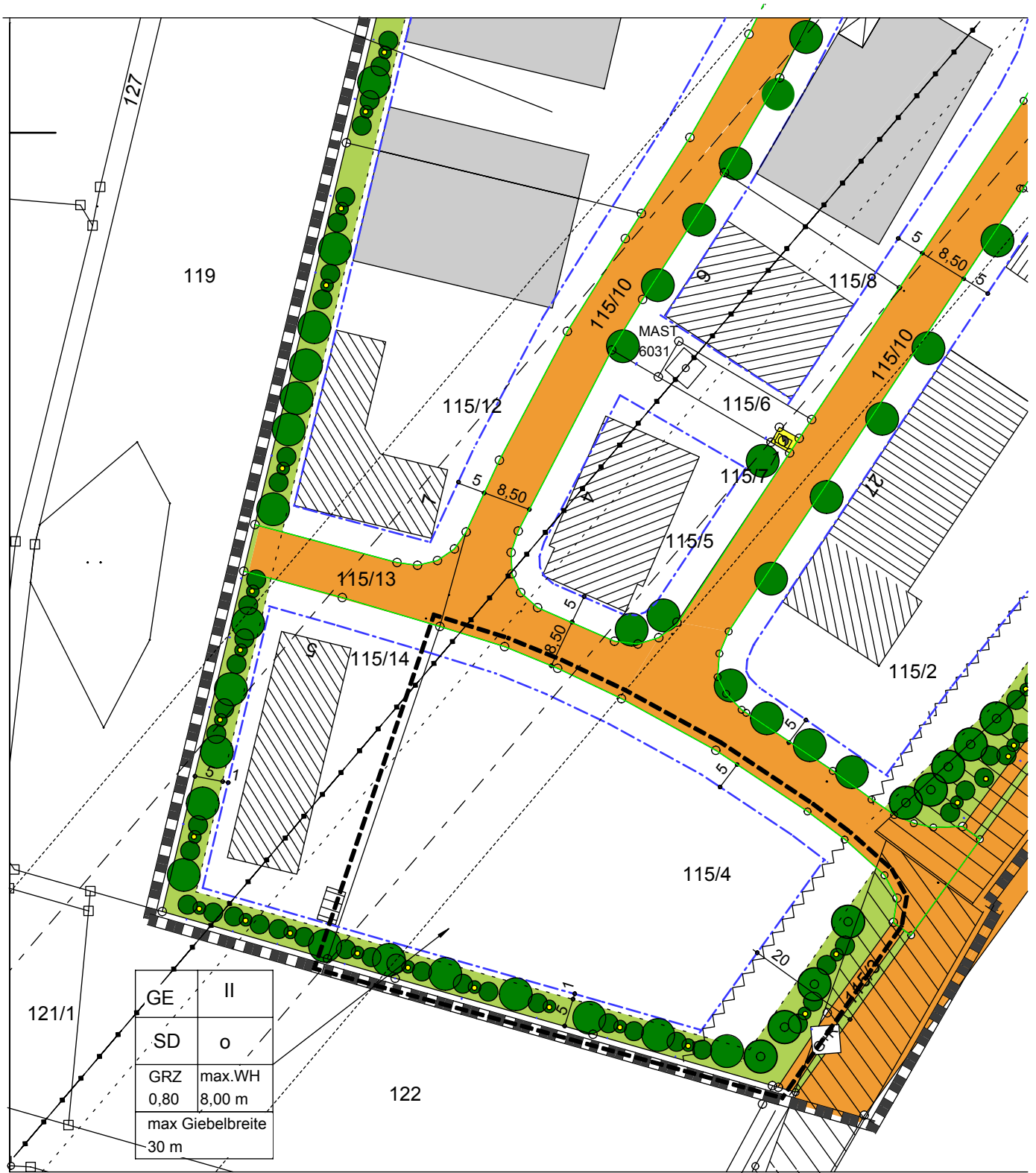
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

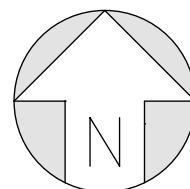
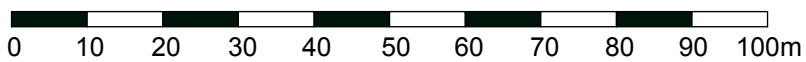
ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR. 8
83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 04.02.16

M 1 : 1000



Stand 04.02.16



LAGEPLAN

M 1 : 1000



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) und
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008),

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigte 8. Teiländerung 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 115/4 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Teiländerung

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.1.1 Die Giebelbreite auf Flurstück Nr. 115/4 darf maximal 30,00m betragen, wobei der First über die Längsseite des Gebäudes laufen muss. Das Vordach kann an einer Längsseite des Gebäudes bis zu 5,00 m auskragen.

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 8. Teiländerung getroffen wurden.

3.0 HINWEISE

3.1 Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen

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 Niederschlagswasserbeseitigung, Ausführung der Keller

- Keller sind nur wasserdicht (weiße Wanne) zu errichten.
- Öffnungen an den Gebäuden bis über das Gelände, (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Die Oberkante des Rohfußbodens der Gebäude muss über der Geländeoberkante liegen.
- Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

110 KV Bahnstromleitung

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o. g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z. B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z. B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen auf den betroffenen Flurstücken bzw. Parzellen im o. g. Bebauungsplan möglich.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen die in der 6.Änderung unter Ziffer 1.4.3 genannten Höhenkoten über NN innerhalb der genannten Gefährdungsbereiche von den genannten Bauwerken nicht überschritten werden.

Für Bauwerke innerhalb der o. a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der *DIN 4102 Teil 7* entsprechen.

Änderungen am Geländeniveau (wie z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke, usw.) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß *DIN VDE 0105* und *DIN EN 50341* in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. *BImSchV*) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierende Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o. g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü. NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrages die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Verfahrensvermerk für den
Bebauungsplan Nr. 7, 8. Teiländerung „Gewerbegebiet“;
geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 15.12.2015 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2015 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 16.12.2015 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 17.12.2015 bis 29.01.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2015 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 28.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 04.02.2016

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

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

Prutting, den 04.02.16

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 8. TEILÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet“ umfasst das Flurstück Nr. 115/4 der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet“ 6. Änderung (Fassung vom 29.04.2010) sieht im Geltungsbereich der 8. Teiländerung für das Flurstück Nr. 115/4 eine maximale Giebelbreite von 20 m vor.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bauwerber von Flurstück Nr. 115/4 beabsichtigt, ein Lagergebäude von 30 m Breite und einer Vordachlänge längs der Ostfassade von 5m zu errichten. Aus Sicht der Gemeinde würde mit der Begrenzung der Giebelbreite auf 20m und unter Berücksichtigung der Vordachlänge von 5m ein Gebäude mit einer symmetrischen und einer asymmetrischen Giebelfront entstehen, welche sich nicht in die umgebende Bebauung einfügt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.15. beschlossen, den Bebauungsplan für den vorliegenden Teilbereich zu ändern.

Das Bauleitplanverfahren (die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet“) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

4. ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Festsetzung durch Text:

Urfassung Ziff. 2.3.2 Die Giebelbreite darf maximal 20 m betragen

Änderung :

Die Giebelbreite darf 30m betragen

Begründung:

Die Verbreiterung der Giebelbreite auf 30m lässt eine ruhigere Giebelansicht mit einem First zu. Eine unruhige Giebelansicht durch ein symmetrisches und eine asymmetrisches Giebfeld wird dadurch vermieden.

Für das geplante Gebäude auf dem Flst. 115/4 wird ausnahmsweise eine Giebelbreite von 30 m, statt den max. zulässigen 20 m im Gewerbegebiet zugelassen, da ansonsten der geplanten gewerblichen Nutzung nicht angemessen nachgegangen werden kann.

Durch die Gewährung einer Giebelbreite von 30 m für das geplante Gebäude auf dem Flst. 115/4, kommt es zu keiner deutlich breiteren Bebauungsmöglichkeit nur für dieses eine Grundstück, da der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich eine Begrenzung der Giebelbreite jedoch keine Einschränkung der Gebäudebreite vorsieht.

Durch die einheitlich festgesetzte GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet, wird das Maß der baulichen Nutzung für alle im Geltungsbereich befindlichen Gewerbegrundstücke festgesetzt.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINGRIFFSREGELUNG UND AUF DEN UMWELTBERICHT

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

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung.

Aufgestellt

Prutting, den

Planverfasser

Gemeinde Prutting

.....

.....