GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"AM RIEGEL" 2. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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 20.11.2017

293/4
293/1
293/3
293/2
279/2
279/5
279/6
279/4
279/7
279/32
279/25
279/24
279/26
279/23
279/22
279/21
279/34
279/16
279/10
279/18
279/17
Am Riegel
279/15
279/29
279/20
279/19
279/14
279/11
279/12
279/13
279/9
279/3
279/31
280/2
272/12
272/14
272/13
280
Kirchenholzstraße
Edlinger Straße
Ortsrand mit lockerer Gehölzbepflanzung
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
N
Planstand 22.06.2017
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100m

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 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
des B e b a u u n g s p l a n e s N r. 2
für das Baugebiet "Am Riegel " mit der
Flurstücknummer 279/34 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2.Änderung

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 GRZ 0,25

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis zu 30m²/ Wohngebäude zulässig, für Balkone (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit Terrassenflächen zusammenfallen) bis zu 15m²/ Wohngebäude.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.

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 Zulässig sind höchstens zwei Wohneinheiten in der von der Änderung betroffenen Haushälfte.

2.2 Sonstiges

2.2.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Riegel" 1. Änderung (in Kraft getreten am 31.10.2014).

2.2.2 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung sowie der 1. Änderung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 2. Änderung getroffen wurden.

3.0 HINWEISE

3.1 Telekommuniktaionsllinien

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, **Ausgabe 2013** - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der 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 iwrd 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.

Verfahrensvermerk für den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung „Am Riegel“ geändert im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 20.06.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Riegel“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2017 samt Begründung in der Fassung vom 26.06.2017 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 29.06.2017 bis 08.08.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2017 samt Begründung in der Fassung vom 26.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2017 bis 08.08.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.09.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.09.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 21.11.2017

…….
Erster Bürgermeister, Hans Loy

5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den

……..
Erster Bürgermeister, 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

……..
Erster Bürgermeister, Hans Loy

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.2
„Am Riegel“ 2. Änderung im
vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

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

Prutting, den 20.11.17

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Riegel“ umfasst das Flurstück Nr. 279/34 der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Riegel (Fassung vom 31.10.2014) sieht für das oben erwähnte Flurstück einen weiteren Bauraum süd-westlich des bestehenden Gebäudes vor. Entlang der Erschließungsstraße „ Am Riegel“ wurde durch die Lage der Baugrenze ein bis zu 5,50m breiter Vorgartenbereich von weiterer Bebauung freigehalten.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

In der Gemeinde Prutting besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. Da geeignetes Bauland für den Neubau von Mehrgenerationenhäusern in der Gemeinde derzeit kaum zur Verfügung steht, soll durch die vorliegende Planung weiterer Wohnraum für diesen Zweck geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 20.06.17 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

4. ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Festsetzung durch Planzeichen:

1.Änderung Ziff. 1.2.3 Baugrenze

Änderung :

Auf dem betroffenen Grundstück wird die Lage des Baufensters gemäß Planeintrag geändert. Die Vorgartenbreite wird nur im Bereich des Anbaues auf einen Abstand von 2,00m zu den Erschließungsstraßen hin verringert.

Begründung:

Mit den geänderten Baugrenzen wird den Bauwerbern mehr Planungsspielraum eingeräumt, wobei dies zu Lasten des Straßenbildes längs der Erschließungsstraße geht. In Anbetracht der vorherrschenden Wohnungssituation kam der Gemeinderat dennoch zu dem Entschluss, den Vorgartenbereich im Bereich des geplanten Anbaues auf zwei Meter zu verringern und als Ausgleich hierfür den Bauraum südwestlich des Bestandgebäudes zu reduzieren.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.1.3, GRZ 0,25

Änderung :

Auf dem betroffenen Flurstück bleibt die Grundflächenzahl von 0,25 unverändert. Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis zu 30m² pro Wohngebäude zulässig, für Balkone (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit Terrassenflächen zusammenfallen) bis zu 15m² pro Wohngebäude.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.

Begründung:

Mit der dargestellten Baugrenze wird der Bauraum für ein Wohnhaus so festgelegt, dass ein gewisser Planungsspielraum gegeben ist und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 nicht überschritten wird. Für Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche zugelassen. Die Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ermöglicht mehr Gestaltungsfreiheit bei der Umsetzung der Freiflächenplanung.

Festsetzung durch Planzeichen:

1.Änderung Ziff. 1.2.6 max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Änderung :

Höchstens 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte

Begründung:

In der bestehenden Doppelhaushälfte werden bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen um das eingangs erwähnte Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen.

Festsetzung durch Planzeichen:

Änderung :

Ziff. 1.2.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports mit Zweckbestimmung

Begründung:

Auf den Baugrundstücken werden Bauflächen für Garagen bzw. Carports dargestellt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauflächen angelegt werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung sieht eine weitere Bebauung innerhalb eines begrenzten Bauraumes vor. Die Anzahl von höchstens zwei Wohneinheiten für ein Mehrgenerationenhaus soll dazu führen, dass familiengerechter Wohnraum geschaffen wird. Die geforderten Stellplätze können auf dem Baugrundstück in Garagen, Carport bzw. als offene Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Das Straßenbild längs der Straße „Am Riegel“ wird durch den verringerten Vorgartenbereich beeinträchtigt; dies kann auch durch die Umverlegung des Bauraumes auf dem Grundstück nur begrenzt kompensiert werden.

Aufgestellt

Prutting, den 20.11.17

Planverfasser	Gemeinde Prutting
……..	……..