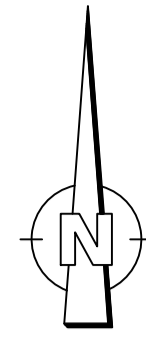


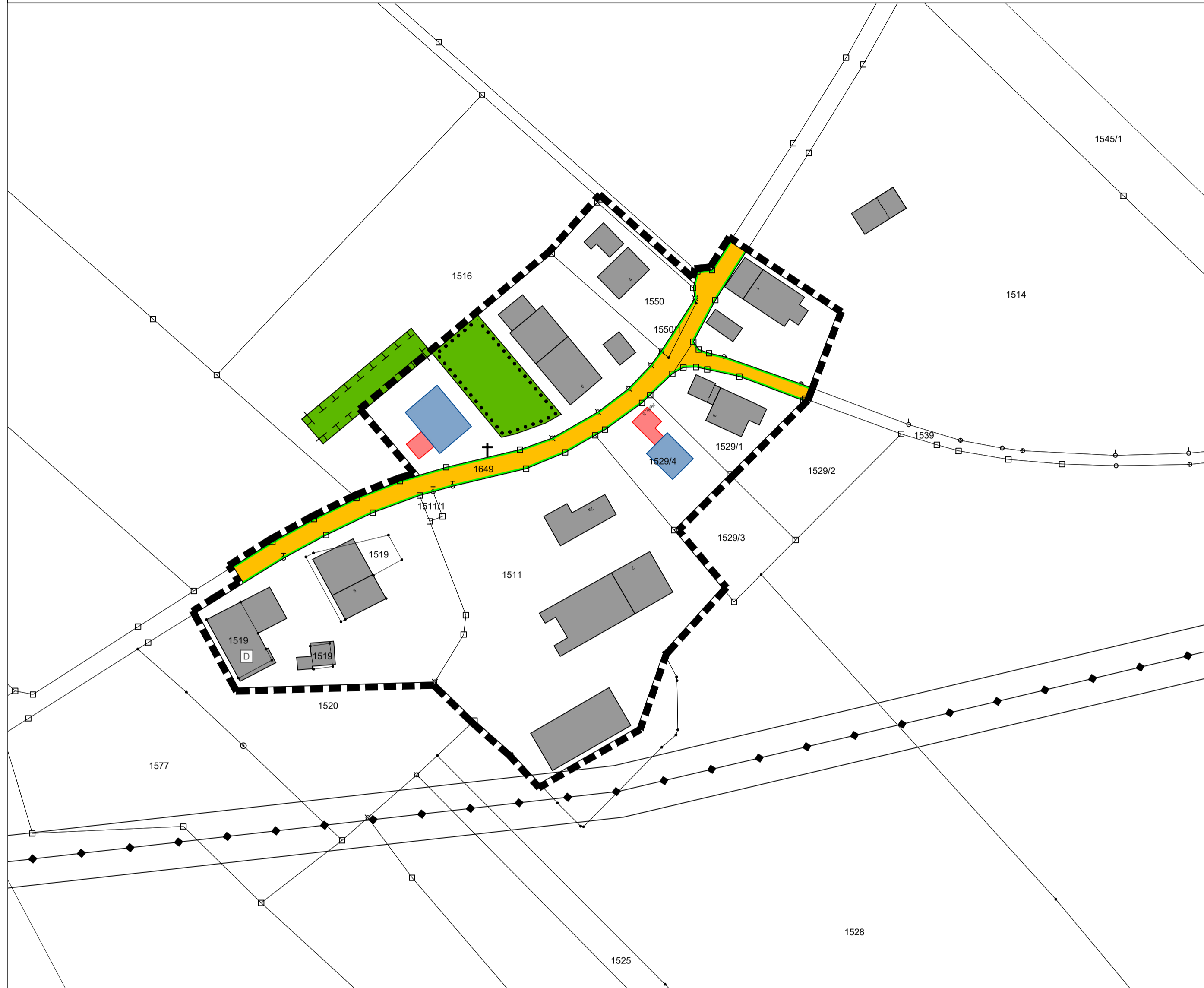


# AUFSTELLUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 52 „LANGHAUSEN“

GEMEINDE PRUTTING - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenverkehrsflächen
- Private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer (z.B. 1550)
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Nebengebäude (Garagen)
- Baudenkmal
- Elektrische Freileitung mit Baubeschränkungszone
- Bestehendes Wege-/Feldkreuz

## C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5), Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7), Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8), Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9) sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Zulässig ist eine seitliche Wandhöhe von max. 6,75 m.
- 3. Abstandsflächen**  
Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen richtet sich nach der Abstandsflächenregelung der Gemeinde Prutting. Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.
- 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**  
Die erforderliche Ausgleichsfläche im Umfang von 435 m<sup>2</sup> (Bilanzierung siehe Umweltbericht) wird auf Flur Nr. 1516, Gemarkung Prutting, nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche ist in der ersten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Entwicklungsziel:** Streuobstwiese

**Anlage:** Intensivwiese drei Jahre lang aushagern, dazu fünfmal pro Jahr mähen mit Mähgutabfuhr. Dann Fläche grubbern und Ansaat von Saatgut. Dabei ist ein gebietseigenes Regiosaatgut oder eine Mähgutübertragung von einer artenreichen Extensivwiese aus der Umgebung zu verwenden. Pflanzung von vier Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten (Qualität H. 3xv. m.B. StU 12-14 cm)

**Pflege:** Mahd nach dem dritten Jahr zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, keine Dünger und kein Pestizideinsatz.

## D) Textliche Hinweise

- 1. Freiflächengestaltungsplan**  
Bei Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dem Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, abzustimmen. In diesem sind zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die Eingrünung des Ortsrandes, der Schutz der vorhandenen ort- und landschaftsbildprägenden Gehölze und ein Ausgleich festzusetzen.
- 2. Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013 (siehe u.a. Abschnitt 6), zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Versorgungseinrichtungen der Telekom GmbH innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- 3. Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z.B. TRENÖG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).

- 4. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**  
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

- 5. Denkmalschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
- 6. Altlasten**  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, sind das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

- 7. Landwirtschaftliche Emissionen**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

Nach der Abstandsregelung des Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ betragen die erforderlichen Mindestabstände zwischen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinderhaltung im Dorfgebiet 28 m ausgehend von offenen Außenwänden/Lüftungsöffnungen, sowie 25 m zu Fahriloanlagen und 15 m zu Güllegruben und Festmistlagerstätten.

- 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine notarielle dingliche Sicherung mit Eintragung im Grundbuch (Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie Reallast nach § 428 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde – und der Gemeinde Prutting als Gesamtberechtigte vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

- 9. Örtliche Bauvorschriften**  
Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Prutting nach Art. 81 der BayBO sind zu beachten und einzuhalten.

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den .....

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß

7. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den .....

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Prutting, den .....

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß

Gemeinde Prutting  
Landkreis Rosenheim



Aufstellung des einfachen  
Bebauungsplanes  
Nr. 52 „Langhausen“

– VORENTWURF –

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 26.01.2021

Planung:



Datum, Unterschrift  
Sonntagshornstraße 19  
83278 Traunstein  
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31  
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de