

GEMEINDE PRUTTING



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „Salmering“ mit integriertem Grünordnungsplan

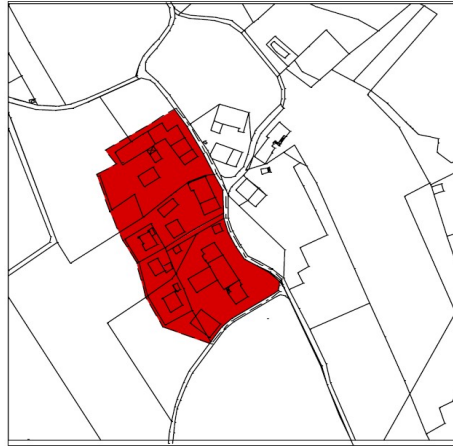


Inhalt	Seite
I. <u>Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung</u>	
I.1 Anlass der Planung	3
I.2 Flächennutzung	4
I.3 Lage des Plangebiets	4
I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand	
II. <u>Planung</u>	
II.1 Städtebauliche Festsetzungen	5
II.2 Erschließung	6
II.3 Grünordnung	7
II.4. Wasserwirtschaft	7
II.5. Ver- und Entsorgung	8
II.6. Statistik	8
II.7. Immissionsschutz	8
II.8. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz	8
II.9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	9
II.10. 110 kV- Stromleitung W 321 der Bayernwerk AG	9

Begründung

I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

Bisherige gemeindliche Lückenfüllungssatzung



Die Gemeinde Prutting hat für den Ortsteil Salmering innerhalb des rot dargestellten Geltungsbereichs eine Lückenfüllungssatzung erlassen, die am 24.02.2005 in Kraft trat.

I.1 **Anlass und Ziel der Planung**

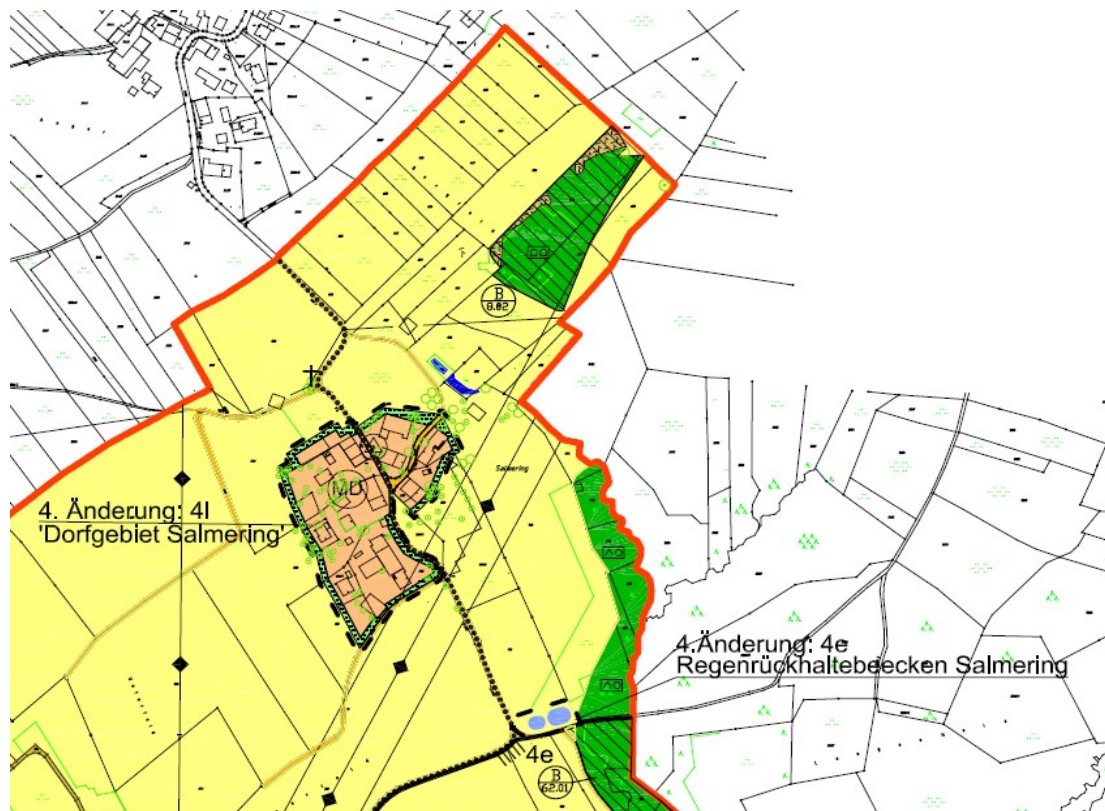
In den vergangenen Jahren wurden mehrere Baugesuche an die Gemeinde Prutting herangetragen, die auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Lückenfüllungssatzung betreffen. Die Gemeinde Prutting beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine maßvolle Ausweitung und Nachverdichtung des bestehenden Ortsteils Salmering, die dem Strukturwandel Rechnung trägt, und zum Schutz des Außenbereichs beiträgt. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“ gemäß § 8 Abs.2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nachstehende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von zusätzlichem Bauland auf der Erweiterungsfläche
- Umnutzungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäude
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden
- Erhaltung des Ortscharakters durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Stellplätze, überbaubare Grundstückflächen
- Erhalt und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen
- Ersetzen der bestehenden Lückenfüllungssatzung

Die Erweiterung des Ortsgebietes ist ohne den Bau von weiteren Erschließungsstraßen möglich.

I.2 Flächennutzung



Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam in Kraft getreten am 20.02.2008) stellt das Plangebiet hauptsächlich als „Dorfgebiet“ dar. Die Erweiterungsfläche auf Flurstück Nr. 3573/Teilfläche ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“ erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

I.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 20150 m² umfasst die bestehenden Gebäude sowie die geplante Erweiterungsfläche und grenzt allseitig an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Die Bausubstanz des Ortsteils Salmering setzt sich hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Wohngebäuden, Lager- und Maschinenhallen, Stallgebäuden sowie weiteren Wohn- und Garagengebäuden zusammen. Am westseitigen Ortsrand befinden sich ortsbildprägende Grünflächen mit Obstgehölzen. Am nördlichen und östlichen Ortsrand kommen Wildkirschen und Eschen vor, die krankheitsbedingte Schädigungen aufweisen.

II. Planung

II.1 **Städtebauliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Wie bereits eingangs erwähnt, bestimmen die landwirtschaftlichen Hofstellen hauptsächlich die Ortsstruktur von Salmering. Nachdem die Viehhaltung sämtlicher Betriebe aufgegeben wurde, soll die freigewordene Baustruktur auch einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes", § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO "Tankstellen" sowie nach § 5 Abs. 3 BauNVO "Vergnügungsstätten" sind jedoch nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung wird durch große Bauernhäuser längs der Ortsstraße und durch kleinere Wohnhäuser am Ortsrand geprägt. Die Grundflächen der jeweiligen Gebäude unterliegen großen Schwankungen und werden entsprechend der überbauten Fläche individuell für jeden Bauraum festgesetzt.

Für Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche zugelassen, da diese nicht wie die übrigen baulichen Anlagen raumbildend und somit städtebaulich relevant sind.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50% der nach § 19(4) Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen reicht nicht aus. Deshalb wird abweichend von dieser Überschreitungsregelung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von bis zu 0,8 neu definiert.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude werden in der Regel durch die jeweiligen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Abweichend hiervon werden für Gebäude auf den Flurstücknummern 3573/Teilfläche, 496 und 505 Wandhöhen von 6,75m ab Oberkante Kellerrohdecke bzw. Oberkante Bodenplatte bei nichtunterkellerten Gebäuden festgesetzt.

Die maximale Höhenlage der Oberkante Kellerrohdecke wird im Plan für diese Gebäude bezogen auf Normalhöhennull (NHN) angegeben. Die topografischen Verhältnisse des Urgeländes werden dadurch auf die Höhenlage der Gebäude übertragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach dem vorhandenen Gebäudebestand und wird durch die festgesetzten Bauräume bestimmt.

Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus städtebaulichen Gründen festzusetzen. Unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Dorfgebietes sollen damit verhindert werden. Die Einrichtung einer größeren Anzahl von Wohnungen würde die Funktion des Dorfgebietes, vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dienen, beeinträchtigen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird als Höchstmaß auf Grundlage des Bestandes bzw. der absehbaren zukünftigen Nutzung festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 505 siedelte sich in einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude ein Metallbaubetrieb an, dessen reibungsloser Betriebsablauf auch künftig gesichert werden soll. Zu erwartende Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen schließen daher eine Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes aus, weshalb für diesen Bauraum keine Wohneinheit festgesetzt wurde. Eine eventuell notwendige Betriebsleiterwohnung lässt sich im Nachbargebäude verwirklichen.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Tiefgaragen und Carports sollen innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Die Zufahrtsflächen zu den Garagen bzw. den Stellplätzen dürfen zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Entlang der Straßen beträgt die Mindestdiefe der Vorstellflächen 5,50m. Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Der Vorgarten darf nur für Grünflächen, offene Stellplätze, Zufahrten, Zugänge bzw. Terrassen genutzt werden.

Für Mehrfamilienhäuser werden Festsetzungen über die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze getroffen. Bei Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten soll je Wohneinheit mindestens ein KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage oder in einem Bestandsgebäude untergebracht werden.

Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m² und einem Abstand von 60 cm zur Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartenzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

Dächer

Um eine für den Ortsteil charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-28° und für Nebengebäude von 10°-28° festgesetzt. Die Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Schwarz (Anthrazit) oder Braun auszuführen.

Für Dachaufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik werden Mindestanforderungen festgesetzt, um verunstaltende Dachlandschaften zu vermeiden.

II.2 Erschließung

Das Gebiet wird über die durch Salmering verlaufende „Dorfstraße“ erschlossen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 4,00m und ist ausreichend für die Erschließung des Baugebiets.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt, um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

II.3 Grünordnung

Ortsrand

Der Ortsteil Salmering weist einen mittleren Durchgrünungsgrad auf, der sich aus Gartenflächen mit Gehölzbestand zusammensetzt.

An den Ortsrändern werden Eingrünungstreifen festgesetzt, um die Bebauung landschaftsverträglich in die Umgebung einzubinden. Innerhalb des Eingrünungstreifens wird jegliche Bebauung untersagt und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen gefordert.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind Bäume und Sträucher gemäß Mindestpflanzgebot auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Stromleitung bestehen Einschränkungen bezüglich der Wuchshöhe der Bepflanzung.

II.4. Wasserwirtschaft

Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flurstück- Nrn. 495, 502 und 505 und von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und dem Regenwasserrückhaltebecken auf Flurstück Nr.713/4 zugeleitet. Nach Rückhaltung von Schwemmstoffen wird das Niederschlagswasser gemäß Genehmigungsbescheid AZ III/1-632-2F vom 27.09.2007 in den Riederbach eingeleitet.

Die weiteren Grundstücke verfügen über private Versickerungseinrichtungen.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig vom Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (nach Süden und Westen abfallendes Gelände) besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von den Straßen her verhindert werden.

Hochwassergefahren:

Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

(http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Brochueren/hochwasserschutz_fibel_bf.pdf). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

II.5. Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Salmering ist mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Schmutzwasserkanal bereits erschlossen. Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

II.6. Statistik

Bezeichnung der Flächen	Fläche (m ²)	Flächenanteil (%)
Bauland netto	18398	91,30
Verkehrsflächen	962	4,70
Private Grünfläche auf Fl. 496	790	4,00
Bauland brutto	20150	100%

II.7. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

II.8. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Sämtliche baulichen Anlagen liegen an öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen, die sich als Zufahrten sowie als Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdiensten eignen. Weitere Feuerwehrzufahrten sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Personenrettung kann aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen mit Steckleitern erfolgen.

Bebauungsplanrelevant sind vor allem Lage, Größe und Höhe der baulichen Anlagen sowie die Verkehrsflächen. Brandschutztechnische Risiken wie Sonderobjekte, Gasleitungen, Mineralölleitungen und sonstige Gefahren wie Hochwasser befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV- Stromleitung ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörden gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Ortsteils Salmering wird durch einen Oberflurhydranten mit einer Löschwassermenge von 984 ltr/Min. gesichert. Weiteres Löschwasser kann einer Saugstelle auf Flurstück Nr. 713/4 entnommen werden. Der größte Abstand zwischen dem entferntesten Gebäude und dem Hydranten beträgt ca. 200m und zwischen dem von der Saugstelle entferntesten Gebäude ca. 340m.

Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist für das Vorhaben ausreichend.

II.9. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Als Eingriffsfläche wird nur die neue Bauparzelle auf 3573/Teilfläche herangezogen. Für die weiteren Flächen ist nach §1a (3) 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind.

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland handelt. Im vorliegenden Fall wird der Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) gewählt, da die GRZ $0,25 \leq 0,35$ beträgt.

		Ermittlung der Eingriffsfläche bedingt durch die Erweiterung	
Flurstück Nr.	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (m ²)
3573 Teilfläche	808	0,2	162

Die Kompensationsfläche in Höhe von 162m² wird auf Flurstück Nr. 3573/Teilfläche eingriffsnah nachgewiesen.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

II.10. 110-kV Stromleitung der Bayernwerk AG

Am Rande des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Stromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Prutting, den

.....
 Thusbaß 1.Bgm

.....
 Josef Sommerer Architekt