



GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

"WOLKERING FINKENWEG" 1. TEILÄNDERUNG

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO

JOSEF SOMMERER

DIPL.-ING (FH)

LANGHAUSENER STR. 8

83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 16.04.14

DEN 03.07.14

M 1 : 1000



Stand 26.06.2014

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)

für das Baugebiet "WOKLERING FINKENWEG" 1. Änderung mit der Flurstücknummern 1722/1, 1722/7, 1722/2 und 1722/5 Teilfläche diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der von der Änderung betroffenen Grundstücke

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.1.1



Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf
gebaut werden

1.1.2

WH 6,50m

Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50m.

1.1.3



Nur Doppelhaus zulässig

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.1.1 Die vorliegende Zeichnung ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.28 "Wolkering Finkenweg" (in Kraft getreten am 06.02.2012)
- 2.1.5 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 1. Änderung getroffen wurden.

Verfahrensvermerk für den
Bebauungsplan Nr. 28, 1. Änderung „Finkenweg-Wolkering“;
geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Finkenweg-Wolkering“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2014 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 16.04.2014 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 24.04.2014 bis 03.06.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2014 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 02.05.2014 bis 03.06.2014 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.06.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 25.06.2014

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



5. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 03.07.2014

.....
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. 28 „Wolkering Finkenweg“ 1. Teiländerung im Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

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

Prutting, den 16.04.2014

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28„Wolkering Finkenweg“ umfasst die Flurstücke Nr 1722/5 Teilfläche, 1722/2, 1722/1, 1722/7 der Gemarkung Prutting.

2. AUSGANGSLAGE

Der ursprüngliche Bebauungsplan (Fassung vom 06.Feb. 2012) sieht im Geltungsbereich der 1.Änderung zwei Einzelhäuser (H 3 und H 4) sowie zwei Garagengebäude vor. Die maximale Bauhöhe für die Gebäude H3 und H4 liegt innerhalb des Gefährdungsbereichs der Bahnstromleitung bei 509,50m ü NN. Da das Baufeld für das Wohngebäude H 4 hauptsächlich im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung liegt, wurde deshalb keine Wandhöhe festgesetzt. Die Garagengebäude weisen einen geringen Abstand zum Finkenweg auf. Die Zufahrt zur Regenwassermulde auf Flurstück Nr. 1722/5 ist als Grünfläche dargestellt.

3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Bauwerber der Flurstücke 1722/7 und 1722/1 beabsichtigen ein Doppelhaus mit einer max. Wandhöhe von 6,50m außerhalb des festgesetzten Bauraumes zu errichten, sowie das Garagengebäude nach Nordwesten zu verlegen. Ferner soll auf dem Flurstück Nr.1722/2 der Bauraum näher an den Finkenweg herangerückt werden. Die Garagengebäude sollen in beiden Fällen nach Nordwesten der jeweils betroffenen Parzellen verlegt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan nach den Wünschen der Bauwerber 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. 1.2.3 Baugrenze, Ziff. 1.3.1 und Ziff. 2.7.1 Bauräume für Garagen

Änderung :

Die Baugrenzen für die Wohngebäude sollen nach Planeintrag näher an den Finkenweg herangerückt werden. Die vorgesehenen Flächen für die Garagen werden nach Nordwesten verlegt.

Begründung:

Die Wohngebäude sollen mit einem größeren Abstand zur Bahnstromleitung errichtet werden. Negative Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (z. B. Einschränkungen in der Wandhöhe) sollen damit ausgeglichen werden. Die Bauflächen für die Garagengebäude werden wegen der geringen Wandhöhe unter die Bahnstromleitung verlegt.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.1 „E“, 1. Änderung Ziff. 1.1.3 „D“

Änderung :

Auf den Flurstück Nrn. 1722/1 u. 1722/7 wird die Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht.

Begründung:

Der Bauraum auf den genannten Flurstücken ermöglicht ohne Erhöhung der Grundflächenzahl die Errichtung eines Doppelhauses.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.8 WH 6,25m, WH 5,00m, 1. Änderung Ziff. 1.1.2 WH 6,50m

Änderung :

Die Wandhöhe des Wohngebäudes H4 wird auf 6,50m erhöht

Begründung:

Da sich das Wohngebäude H4 nur noch geringfügig im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung befindet, kann die Wandhöhe bis max. 6,50m angehoben werden. Der Dachgeschoßausbau des Doppelhauses wird dadurch ermöglicht.

Festsetzung durch Planzeichen:

Ziff. 1.5.3 öffentliche Grünfläche

Änderung :

Die öffentliche Grünfläche (Zufahrt zur Regenwassermulde) entfällt.

Begründung:

Die Zufahrt zu den Garagengebäuden auf Flurstück Nr. 1722/1 und zur Regenwassermulde auf Flurstück Nr. 1722/5 wird gemeinsam von der Gemeinde Prutting, sowie von den Bauwerbern der Parzelle W4 genutzt. Auf der Bauparzelle W4 verbleiben dadurch mehr Flächen für die Gartengestaltung.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung hat in Hinblick auf die Lage Wohngebäude und Garagen nur geringe Auswirkungen, da bereits in der Urfassung auf den betroffenen Parzellen eine Bebauung mit Wohn- und Garagengebäuden vorgesehen ist. Die Zuwegung zur Regenwassermulde auf Flurstück Nr. 1722 wird befestigt und dient gleichzeitig als Zufahrt der neugeplanten Garagen. Die in der Urfassung dargestellte öffentliche Grünfläche entfällt daher. Die vorliegende Planung hat keine weiteren Auswirkungen auf die im Bebauungsplan befindlichen Bauparzellen.

Aufgestellt

Prutting, den

Planverfasser

Gemeinde Prutting

.....

.....