



# GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 28

### "WOLKERING FINKENWEG" 2. TEILÄNDERUNG

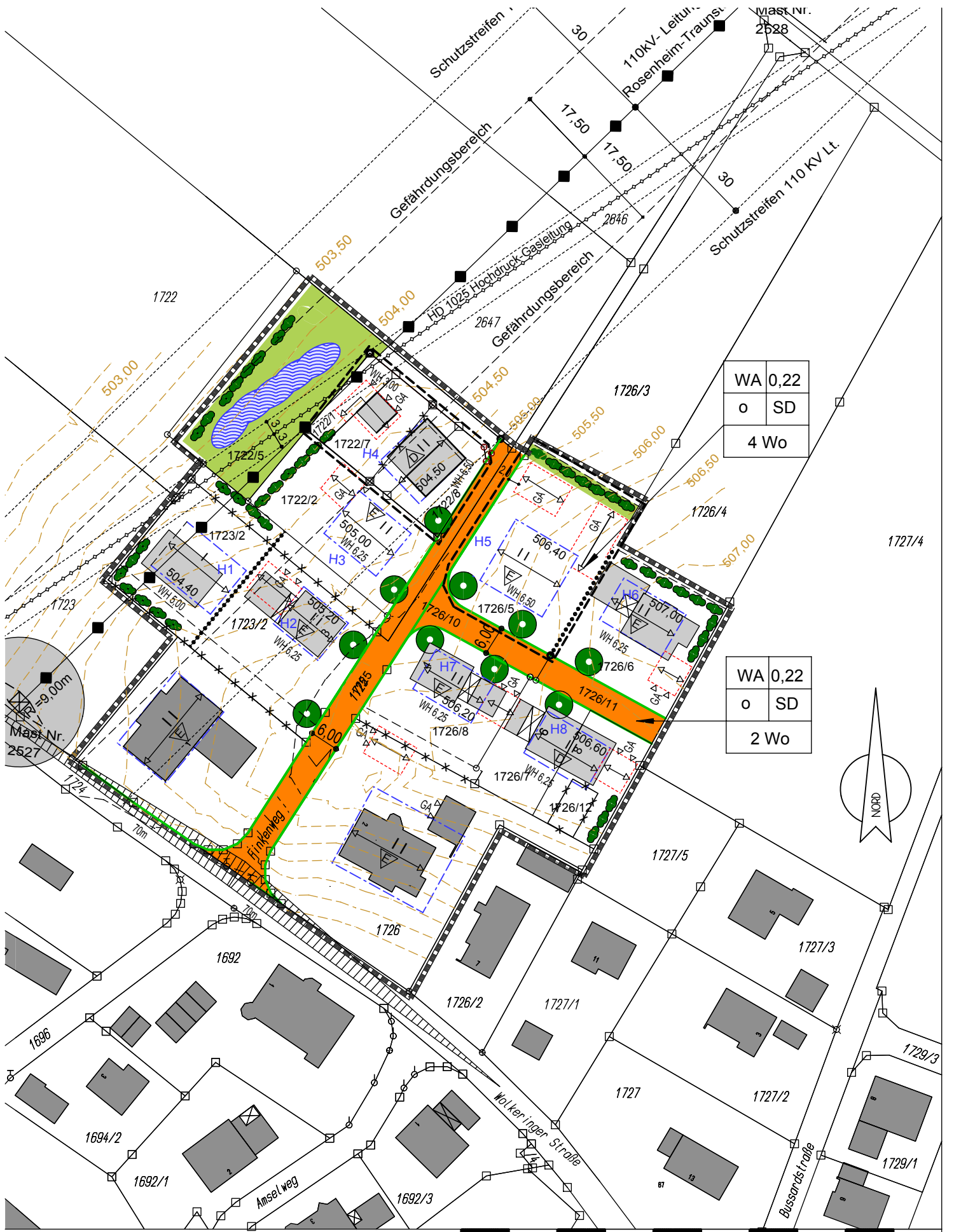
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

PLANUNG:

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

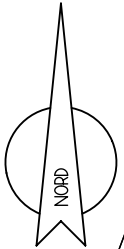
PRUTTING, DEN 24.02.2016

M 1 : 1000

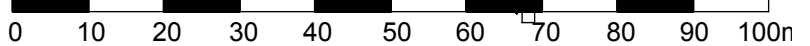


WA	0,22
o	SD
4 Wo	

WA	0,22
o	SD
2 Wo	



Stand 14.01.2016



## 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)


für das Baugebiet "WOKLERING FINKENWEG" 2. Teiländerung mit den Flurstücknummern 1722/1,1726/5, und 1726/3 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 4Wo Vier Wohneinheiten 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) und der 1.Änderung (in Kraft getreten am 04.07.2014).
- 2.1.2 Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise der Urfassung bleiben weiterhin gültig, sofern keine anderslautenden Festsetzungen in der 2. Änderung getroffen wurden.

## 3.0 HINWEISE

- 3.1 Baumaßnahmen im Schutzstreifen der 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.

Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2 x 17,5 m bezogen auf die Leitungsachse 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 Geländenniveau (wie z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) 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.

Einer 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 Geländehöhepunkt - 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 darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden 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, Reklame tafeln, Photovoltaikanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrages die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind - auch während der Baudurchführung - einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein.

### 3.2 Rückstausicherung der Schmutzwasserentsorgung

Für Gebäude die unter der Rückstauenebene der Schmutzwasserentsorgung liegen sind geeignete und anerkannte Schutzmaßnahmen durch den Bauherrn bzw. den Planer vorzulegen.

### 3.3 Niederschlagswasserbeseitigung, Ausführung der Keller

Die Keller sollten nur wasserdicht (z.B. weiße Wanne) errichtet werden. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungsleitungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht zu gestalten, daß wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Es sollten keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. (§37 WHG)

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig. Das Oberflächenwasser kann wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden innerhalb des Baugebietes nicht versickert werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in versickerungs-offenen Regenwasserspeichern mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> (Überlaufhäufigkeit 0,2 1/a) vorerst zurückgehalten werden. Das Überwasser wird mit einem Drosselabfluß von 0,50ltr/sec der gemeindlichen Regenwassermulde zugeführt. Das Merkblatt "Einbauskizze Regenwasserrevisions- und Sickerschacht" der Gemeinde Prutting ist zu beachten.

**Verfahrensvermerk für den  
Bebauungsplan Nr. 28, 2. Teiländerung „Finkenweg-Wolkering“;  
geändert im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.08.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Finkenweg-Wolkering“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2015 gemäß § 13 a Abs. 4 und 3 Satz 2 (Baugesetzbuch) BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 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 08.10.2015 bis 09.11.2015 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 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 01.10.2015 bis 09.11.2015 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2016 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 § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2016 bis 15.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2016 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 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.01.2016 bis 15.02.2016 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2016 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 § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2016 bis 15.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 24.02.2016...

.....  
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



8. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den ...

.....  
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



9. 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 “ 2. Teiländerung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

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

Prutting, den 24.02.16



# BEGRÜNDUNG

## 1. GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wolkering Finkenweg“ umfasst die Flurstücke Nr. 1722/1, 1726/5 und 1726/3 Teilfläche der Gemarkung Prutting.

## 2. AUSGANGSLAGE

Die rechtskräftige Bebauungsplan (Fassung vom 06.02.2012) sieht für das Flurstück Nr. 1726/5 eine Bebauung mit einem Wohnhaus mit max. drei Wohneinheiten, einer Wandhöhe von 6,25m und einer Doppelgarage an der südöstlichen Grundstücksgrenze vor. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 04.07.2014) ist auf Flurstück Nr. 1722/1 ein Garagengebäude mit bis zu mit drei Garagen vorgesehen.

## 3. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

In der Gemeinde Prutting besteht eine große Nachfrage von jungen Familien nach familiengerechten Mietwohnungen. Da geeignetes Bauland für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde derzeit kaum zur Verfügung steht, soll durch die vorliegende Planung weiterer Wohnraum geschaffen werden. Ferner soll auf dem Flurstück Nr. 1722/1 die Errichtung einer größeren Garage (Abmessung 3,50m x 9,00m) ermöglicht werden. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 11.08.2015. 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:

Urfassung Ziff. 1.2.3 Baugrenze

Änderung :

Auf den betroffenen Grundstücken wird die Lage der Bauräume gemäß Planeintrag geändert. Die Grundflächenzahl von 0,22 bleibt unverändert.

Begründung:

Mit der geänderten Baugrenze und der neuen Parzellierung des Grundstücke 1726/5 kann das Bauland optimaler genutzt werden, ohne dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,22 überschritten wird.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.3.1 und 2.7.1

Änderung :

Für die Garagengebäude (Carports) werden neue Standorte bzw. eine Vergrößerung des Baufeldes (Flurst.-Nr.1722/1) eingetragen.

Begründung:

Mit dem Planeintrag sind die Garagengebäude(Carports) auf den Grundstücken neu festgelegt. Dadurch werden Fahrzeuge auf den jeweiligen Baugrundstücken abgestellt und somit der Verkehrsraum des Finkenweges von parkenden Fahrzeugen freigehalten. Die maximale Wandhöhe der Garage auf Flurstück Nr. 1722/1 ist auf 3,00m begrenzt.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.8 u.2.5.1 WH 6,25m

Änderung :

Wandhöhe 6,50m

Begründung:

Mit der Erhöhung der Gebäudewandhöhe auf 6,50m soll erreicht werden, dass auch größere Dämmstoffdicken oder Aufdachdämmungen unter Beibehaltung der üblichen Raumhöhen möglich sind.

Festsetzung durch Planzeichen:

Urfassung Ziff. 1.2.6 3 Wo z.B. max. 3 Wohneinheiten

Änderung :

Max. 4 Wohneinheiten

Begründung:

Auf der Flurstücknummer 1726/5 werden bis zu vier Wohneinheiten zugelassen, um die eingangs erwähnten familiengerechten Mietwohnungen zu schaffen. Dabei soll erreicht werden, dass ohne maßgebliche Vergrößerung der bereits vorgesehenen Baukörper mehr Wohnraum geschaffen wird. Dies führt zu einem sparsameren Umgang mit den vorhandenen Baulandflächen.

## 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geänderte Planung sieht eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit bis zu zwei Vollgeschossen innerhalb eines begrenzten Bauraumes vor. Die Anzahl von höchstens vier Wohneinheiten soll dazu führen, dass familiengerechter Wohnraum geschaffen wird wobei sich der Baukörper an der umgebenden Bebauung orientiert. Die geforderten Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken in Garagen, Carports bzw. als offene Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Dadurch wird erreicht, dass der ruhende Verkehr nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belegt.

Aufgestellt

Prutting, den .....

Planverfasser

Gemeinde Prutting

.....

.....