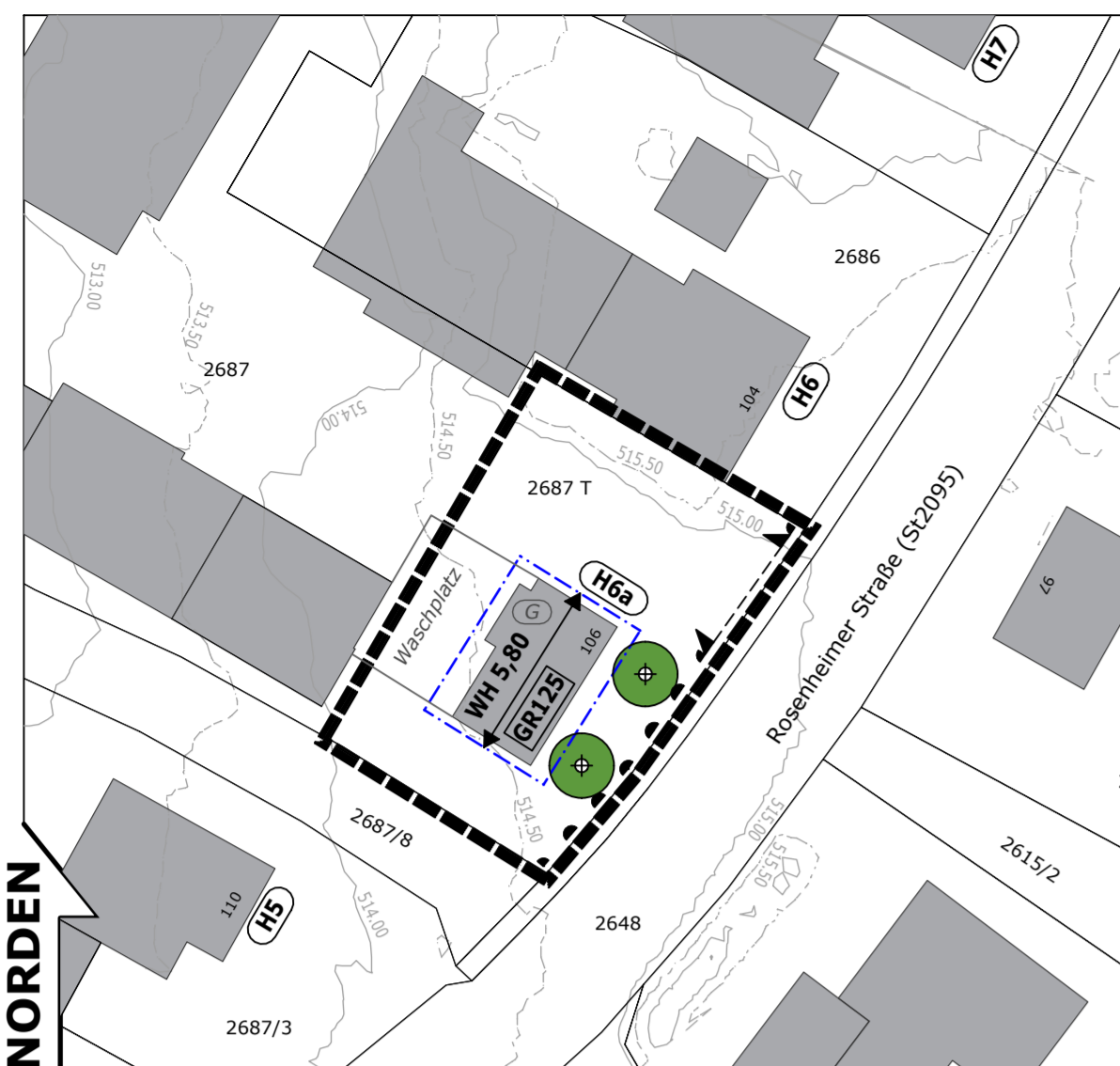


# LAGEPLAN M 1 : 500



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

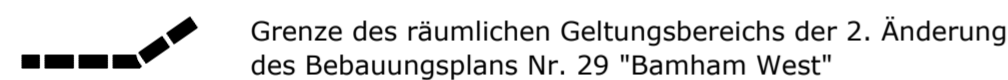
Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 029 "Bamham West" (20.05.2014). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

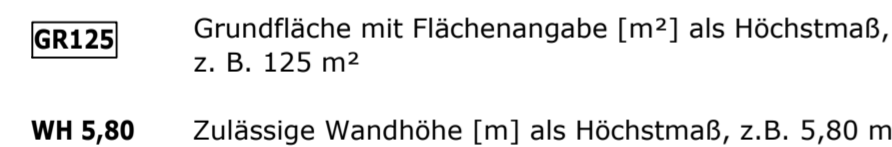
Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 2. Änderung. **Die Ziffernfolge wurde angepasst, ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt und farblich markiert.**

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

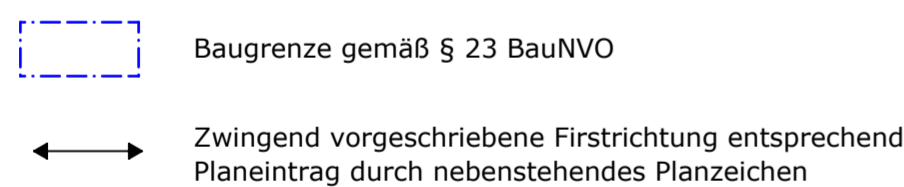
### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



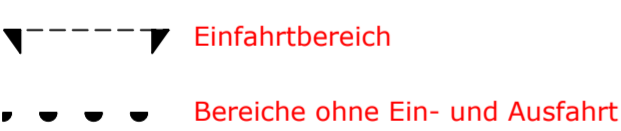
### 2. Maß der baulichen Nutzung



### 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen



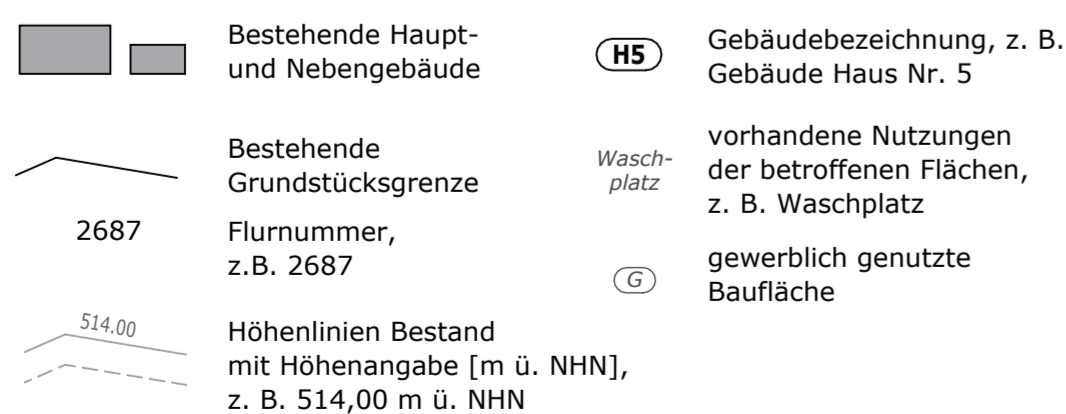
### 4. Öffentliche und private Verkehrsflächen



### 5. Festsetzungen zur Grünordnung



## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Januar 2023  
 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.  
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**Zulässige Grundfläche GR**  
 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

**Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 überschritten werden.**

### 2.2 Zulässige Wandhöhe

**Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.**

**Die OK.FFB.EG darf max. 0,25 m über dem Fahrbahnrand der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist der Fahrbahnrand in Gebäudeachse.**

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### 3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt. **Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10 Grad beiderseits abgewichen werden.**

### 4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

**Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.**

### 5. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Bei Neuerrichtung, wesentlicher Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume mit schützenswerten Nutzungen nach Maßgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau")\* müssen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 DIN 4109/11.89 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (= ermittelter Beurteilungspegel + 3 dB)	Erforderl. result. Luftschalldämmmaß erf. R' w,res in dB
I	bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

\* Nur Räume, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Küchen (Ausnahme Wohnküchen), Bäder, Dielen, Flure oder Wirtschaftsräume stellen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) keine schützenswerten Räume dar.

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer 64 dB (A) tags bzw. 54 dB (A) nachts sind luftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Balkone, oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmmissionen geschützt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Fassadenbereichen ab einem Beurteilungspegel von 50 dB (A) nachtsüber sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die unterhalb eines Wertes von 50 dB (A) in der Nachtzeit liegen.

### 6. Festsetzungen zur Grünordnung

#### 6.1 Pflanzmaßnahmen allgemein

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze o. ä. genutzt werden, zu begrünen und mit standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind durch eine gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

#### 6.2 Baumpflanzungen

Standorte für Baumpflanzungen werden für das Grundstück entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

## D HINWEISE DURCH TEXT

### Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West" einschließlich der bisherigen Änderung werden für den Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung vollumfänglich ersetzt. Die textlichen Festsetzungen 2.5.1, 2.7.1, und 2.9.1 der Fassung des Bebauungsplans werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung vollumfänglich ersetzt. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text, soweit zutreffend, auch für diese Bebauungsplanänderung.

### Berechnung der erforderlichen Abstandflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Prutting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen (Abstandsflächensatzung).

### Erforderliche Zahl von Stellplätzen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Prutting über die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Der Staatsstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Dachflächen- oder Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

### Gefahren durch Wasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

**Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.**

### Bodendenkmale

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BldF oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt\*in) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

### Schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West" wurde durch das Büro Müller-BBM Industri Solutions GmbH, 82152 Planegg, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung selbst können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Prutting eingesehen werden.

Werden die Werte der 16. BImSchV als oberste Begrenzung des Ermessensspielraums im Abwägungsprozess der städtebaulichen Planung angesehen, ergeben sich entsprechend der Erfassung des Bebauungsplans an den Gebäuden H 5 bis H 7 folgende Überschreitungen.

Für neu eingefügte, geplante Vorhaben werden benachbarte Werte herangezogen. Im Sinne eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen i. S. der BImSchG wird der ungünstigere Ausgangswert angesetzt.

Bezeichnung	Max. Fassadenpegel		Überschreitung	
	Tag GW 64 dB(A) Tag dB(A)	Nacht GW 54 dB(A) Tag dB(A)	Tag	Nacht
Haus Nr. 5 (H5)	69	61	+ 5	+ 7
Haus Nr. 6a (H6a)	69	62	+ 5	+ 8
Haus Nr. 6 (H6)	69	62	+ 5	+ 8
Haus Nr. 7 (H7)	69	62	+ 5	+ 8

Legt man die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1 für die Bewertung zugrunde, ergeben sich folgende Überschreitungen:

Bezeichnung	Max. Fassadenpegel		Überschreitung	
	Tag OW 60 dB(A) Tag dB(A)	Nacht OW 50 dB(A) Tag dB(A)	Tag	Nacht
Haus Nr. 5 (H5)	69	61	+ 9	+ 11
Haus Nr. 6a (H6a)	69	62	+ 9	+ 12
Haus Nr. 6 (H6)	69	62	+ 9	+ 12
Haus Nr. 7 (H7)	69	62	+ 9	+ 12

### DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Prutting zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting hat in der Sitzung vom 25.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West" beschlossen.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den .....

- Siegel - ..... Johannes Thusbaß (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt  
 Gemeinde Prutting, den .....

- Siegel - ..... Johannes Thusbaß (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Prutting, den .....

- Siegel - ..... Johannes Thusbaß (Erster Bürgermeister)

## GEMEINDE PRUTTING LANDKREIS ROSENHEIM



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan

# "Bamham West"

Flur Nr. 2687 T, Gemarkung Prutting

FASSUNG: Entwurf 22. März 2023

Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 500

Planung

**plg** | Planungsgruppe Strasser  
 Zweigstelle Rosenheim  
 Format 765 / 585

Kufsteiner Straße 87  
 1. OG - Ost  
 83026 Rosenheim  
 Bearb.: RU/Kai

Tel.: 08031 / 30 425 -10  
 rosenheim@plg-strasser.de  
 www.plg-strasser.de  
 Projekt-Nr. 22851