Gemeinde Prutting

LANDKREIS ROSENHEIM

11. Änderung
Bebauungsplan **Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting"**
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 06.12.2022
in der Fassung vom 14.09.2022 mit Anpassungen vom 06.12.2022

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

PRUTTING

Kirchenstraße 5 83134 Prutting
t. 08036 3073 0 f. 08036 3073 199
e. info@prutting.de

Projektnummer 1306

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Präambel

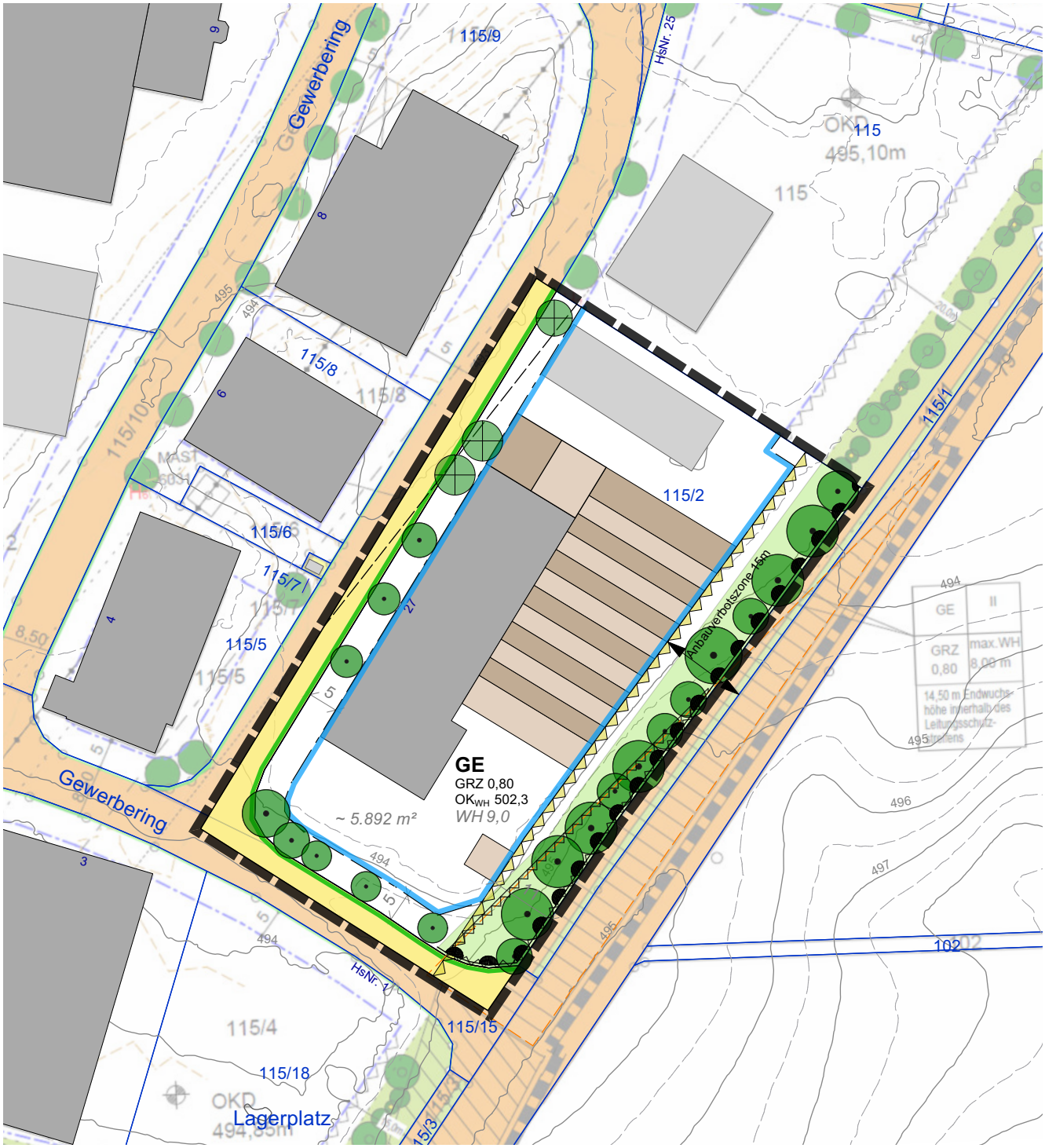
Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 11. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Prutting" als Satzung.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" mit allen seinen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet System UTM



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,80 Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,8)

§ 4 Höhenentwicklung

OK_{WH} 502,3 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull nach DHHN 2016 (z.B. OK_{WH} 502,3 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

§ 5 Baugrenzen

Baugrenzen

§ 6 Dächer

(1) Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

(2) Die Dachneigung muss zwischen 10° und 22° betragen. Bei einer Oberkante der Wandhöhe nach § 4 über 500,00 m ü. NHN ist eine maximale Dachneigung von 18° zulässig.

(3) Abweichend von § 6 (2) sind bei Dachflächen mit einer Größe von max. 50 m² und einer Oberkante der Wandhöhe nach § 4 von max. 498,00 m ü. NHN auch Flachdächer zulässig.

(4) Dacheindeckungen von geneigten Dächern über 2 m² Fläche sind nur in roter, schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig. Die Verwendung der Metalle Blei, Kupfer und Zink bei Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur untergeordnete kleinflächige Dachteile wie z.B. Kamineinfassungen, Fensterverkleidungen o. ä. .
Auf Flachdächern ab einer Fläche von 5 m² sind ausschließlich Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm zulässig.

(5) Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand von allseitig min. 60 cm vorzusehen.

§ 7 Gestaltung

Zusammengebaute Gebäude sowie Haupt- und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zusammengebaute Gebäude mit einer identischen Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 sind im Bereich des Daches profilgleich aneinander zu bauen.

§ 8 Verkehrsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

(3) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der dargestellten Sichtdreiecke).

(4) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Im gekennzeichneten Bereich sind keine Ein- oder Ausfahrten von den Baugrundstücken auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.

§ 9 Grünordnung

(1) Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks
Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen. Die Fläche ist landschaftsgerecht zu begrünen.

(2) Bäume zu erhalten
Bei Ausfall sind die Bäume an gleicher Stelle durch heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzqualität von min. 3x verpflanzt Stammumfang 20 - 25 cm zu ersetzen.

§ 10 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.3, 1.7, 1.8, 2.1.1, 2.1.2, 2.3.1, 2.3.4, 2.4.1 und 2.4.2 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt.

C) Nachrichtliche Übernahmen

§ 11 Anbauverbotszonen

Anbauverbotszone Staatsstraße St 2360 (15 m ab Fahrbahnrand)
Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen frei zu halten.

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Prutting von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

Satzung der Gemeinde Prutting über die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung).

2. Hinweise durch Planzeichen

(1) 115/2 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) 27 Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

(3) Sichtdreiecke 70 km/h: Anfahrtssicht 5m / Schenkellänge 110 m

(4) *WH 9,0* Im Rahmen der Höhenfestsetzung etwa mögliche Wandhöhe in Metern (z.B. 9,0 m). Die Wandhöhe ist dabei der Abstand zwischen bestehendem Gelände und der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe entsprechend § 4.

(5) *5.892 m²* Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

(6) Vorgeschlagene Baukörper

(7) 494 Höhenschichtlinien in 0,5 Metern

(8) 10 Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

(9) Bestehende Bäume (Darstellung Kronendurchmesser nach Luftbild)

(10) Außenkante Schutzstreifen 110-kV-Freileitung (Bahnstrom)
Innerhalb des Schutzstreifens ist die Beteiligung der Deutschen Bahn am Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen ist der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim Wasserrecht zu beantragen.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

(3) Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist darauf hin, dass unterirdische Versickerungseinrichtungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht und im Hinblick auf die Lage des Gewerbegebietes im Zustrom zur Wasserversorgung für Prutting nur für Dachflächen unbedenklich sind.

4. Hinweis zu Immissionen

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Soweit sich diese innerhalb des gesetzlich zulässigen bewegen, sind diese hinzunehmen.

5. Hinweise zum Artenschutz

(1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.

(2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 30. September durchzuführen.

6. Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

E) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.05.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2022 wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zum Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2022 beteiligt.

Mit Beschluss des Gemeinderates Prutting vom 06.12.2022 wurde die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" in Fassung vom 14.09.2022 mit Anpassungen vom 06.12.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Prutting, den .....

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" tritt damit in Kraft.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Prutting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Prutting, den .....

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister