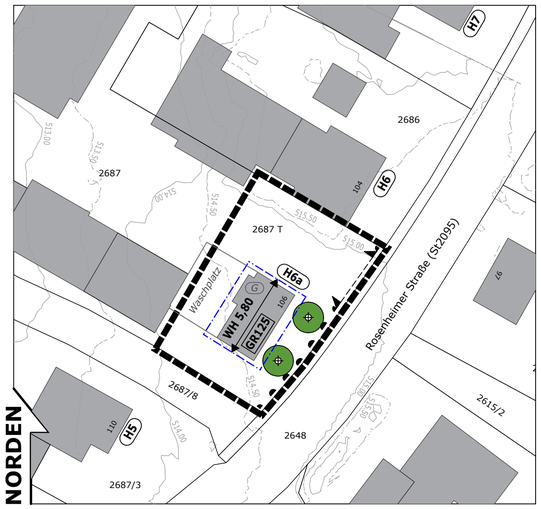
LAGEPLAN M 1 : 500



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.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR125 — Grundfläche mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z. B. 125 m²

WH 5,80 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 5,80 m

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung entsprechend Planeintrag durch nebenstehendes Planzeichen

4. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Festsetzungen zur Grünordnung

Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 12-14 cm

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

2687 — Flurnummer, z.B. 2687

514,00 — Höhenlinien Bestand mit Höhenangabe [m ü. NHN], z. B. 514,00 m ü. NHN

H5 — Gebäudebezeichnung, z. B. Gebäude Haus Nr. 5

Wasch-platz — vorhandene Nutzungen der betroffenen Flächen, z. B. Waschplatz

G — gewerblich genutzte Baufläche

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

1.1 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

2.1 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

4.1 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

5.1 Bei Neuerrichtung, wesentlicher Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen 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. $R'_{w,res}$ indB
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 lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Balkone, oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Fassadenbereichen ab einem Beurteilungspegel von 50 dB (A) nachtsüber sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte 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 gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr 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 Urfassung 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 Abstandsflächentiefe (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.

Telekommunikationslinien
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben ist die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vor einer Bebauung mittels Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand zu beteiligen.

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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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
Werden die Werte der 16. BImSchV als oberste Begrenzung des Ermessensspielraums im Abwägungsprozess der städtebaulichen Planung angesehen, ergeben sich entsprechend der Urfassung des Bebauungsplans an den Gebäuden H 5 bis H7 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

Bahnanlagen
Nordwestlich des Planungsgebiets verläuft in einem Abstand von circa 150 m die 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Nr. 407 Rosenheim - Traunstein. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z. B. auch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen.

Staatsstraße St 2095 (Rosenheimer Straße)
Innerhalb erforderlicher Sichtdreiecke zur St 2095 dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen auftreten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungsfreie- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstande gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Larmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

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 i. d. Fassung vom 22. März 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 4 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 16.06.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22. März 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 4 BauGB udn § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 16.06.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04. Juli 2023 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.	04. Juli 2023
ZEICHNUNGSMAßSTAB:		M 1 : 500

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Straße 87
1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel.: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Format 765 / 585
Bearb.: RU/Kai
Projekt-Nr. 22851