

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 43 "Oberburg, Östlich der Niedernburger Straße/Obernburger Straße"

GEMEINDE PRUTTING - LANDKREIS ROSENHEIM



Lageplan
M 1 : 1000

Die Gemeinde Prutting

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Oberburg, Östlich der Niedernburger Straße/Obernburger Straße" in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

SATZUNG.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 16 Abs. 1, 2, 3 BauNVO max. Grundflächenzahl 0,25)
o	in der gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt
SD	Satteldach, Dachneigung 18° - 28°
2 Wo	z. B.: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
OKD	Oberkante Kellerdecke
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
— — — — —	Baugrenze
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
■	Straßenverkehrsflächen
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie
— — — — —	Geplante Grundstücksgrenze
▼	Zufahrt
+12,00+	Maßzahl in Metern
●	Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
●	Obstbaum zu pflanzen
●	Einzelstrauch zu pflanzen (Standortvorschlag)
■	Private, artenreiche Wiesenfläche

B) Planzeichen für die Hinweise

■	Bestehende Grundstücksgrenzen
■	Bestehende Hauptgebäude
■	Bestehende Nebengebäude
2404	Flurnummern, z.B. 2404
— — — — —	Höhenlinien, best. Gelände
DG	Dachstuhl
EG	Erdgeschoss
OKD	Oberkante Kellerdecke
KG	Keller

C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Scharnk- und Speisewirtschaften), Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,25. Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von bis zu 30 m² je Wohngebäude zulässig. Für Balkone (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit Terrassenflächen zusammenfallen) bis zu 15 m² je Wohngebäude.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.
 - Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig, bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend hiervon sind auf Flurnummer 2408 maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
 - Gebäudehöhe
Die seitliche Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m. Die Wandhöhe wird ab Oberkante Kellerdecke (Rohdecke ohne Fußbodenaufbau) ermittelt.
Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser muss die Oberkante Fertigfußboden EG über dem Gelände liegen.
 - Abstandsflächen ergeben sich gemäß der aktuellen Satzung der Gemeinde Prutting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)
 - 2,5 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

3. Baugestaltung

- Dächer**
 - Die Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass der First über die längere Gebäudeseite verläuft. Es sind nur Satteldächer mit mittigem, höhengleichem und waagrecht über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen (ausgenommen davon ist der Dachschluß von Dachgauben, Stand- und Querriegeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 18° - 28° zu wählen.
 - An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,80 m (max. 2,00 m). Garagendächer und Nebengebäude müssen einen Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen. Hauseingangsbüschungen dürfen auch als Pflücker mit einem Dachüberstand von mind. 60cm errichtet werden.
 - Dachanschlüsse (negative Dachgauben, Dachgauben, Stand- oder Quergiebel werden ab einer Mindestdachneigung des Hauptdaches von 25° zugelassen. Als Dachdeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
 - Dachmontierte Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen nicht über den First bzw. über die Ortgänge hinausragen.
 - 2.2 Geländeanpassung
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen bis zu 0,50 m und Aufschüttungen bis zu 0,50 m (Höhendifferenz zum ursprünglichem natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen, etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

- Äußere Gestaltung der Gebäude**
 - Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung auszubilden. Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Für kleinere Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
 - Zusammenzubauende Gebäude wie Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen. Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Konstruktion zu erstellen. Balkone müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Ortsfremd erscheinende Materialien, die der regionalen vorparapenländischen Bauweise nicht entsprechen (z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Verbundplatten, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m.) sind unzulässig. Abfallbehälter sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
 - Garagen mit Satteldach müssen in einer Dachneigung von 10°-28° errichtet werden. Die max. seitliche Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
 - Garagen bzw. Carports dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze mit den Maßen LxB mit mindestens 5,50 x 2,50 m je Stellplatz zu errichten. Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.
 - Freistehende Garagen und Carports müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen.
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächshäuser, Gartent- u. Gerüsthäuser mit einer Grundfläche von maximal 10,00 m² mit mind. 0,60 m Grenzabstand und max. 3,0 m seitlicher Wandhöhe.
 - Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrassen, Mineralbeton mit Splittau) auszuführen.
- Straße, Vorplätze, Zuwege**
 - Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Flächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und/oder Hauszugänge sind unzulässig.
 - Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtprofil der Straße ist stets bis 4,50 m über OK Straßendecke freizuhalten.
 - Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

6. Einfriedigungen

- Als Einfriedigung sind offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest je Grundstücksteil einheitlicher Ausführung. Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen und rückseitigen Grenzen dürfen nicht aus unverputztem Mauerwerk, Rohmaien, Stacheldraht, Kunststein (Bossmauerwerk und ähnliches), Riemchenverkleidungen, Platten aus Kunststoff, Glas, Metall oder geschlossenen Bretterwänden hergestellt oder nachträglich angebracht werden. Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe max. 0,80 m ab OK grundstückseitigem Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auf 1,00 m ab OK Gelände erhöht werden. Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketen-, Latten- oder als Bretterzäune mit parallel zum Grundstücksvorlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorgeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzstützen zu befestigen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hinterpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig. Streng geschichtene Hecken (z.B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt) sind nicht zulässig. Dabei sind die max. Zaunhöhen zu beachten. Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist bei der Zaungestaltung Rücksicht zu nehmen.
- Aus dem Gelände herausragende, durchgehende Betonsokkel, Kantensteine, Palisaden, Gabionen, o. ä. sind nicht zulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

7. Grünordnung

- Verkehrsflächen sowie die Erschließung und Randeingrünung öffentlicher Grünflächen sind als Wiesenflächen auszubilden. Entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerechte Bäume II. Ordnung aus nachstehender Liste zu wählen und in der festgelegten Mindestqualität zu pflanzen.
- Randeingrünung und weitere private Grünflächen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein mind. 5 m breiter artenreicher, zu pflanzender Wiesenstreifen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den restlichen privaten Grünflächen sind Bäume, Obstbäume und Sträucher entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Anlage von Koniferen-/Nadelholzhecken entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Nachbarabstände zu beachten. (Art 47 ff. AGBG)

D) Textliche Hinweise

- Umgang mit Niederschlagswasser**
Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung (z. B. über Mülden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freisetzungsvorschrift (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENKW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mülden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der Erlaubnisfreiheit Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen. Sollte eine Versickerung nach NWFreiV und TRENKW nicht möglich sein kann ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist gebührenpflichtig. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt.
- Freiflächengestaltungsplan**
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes ist darzustellen.
- Telekommunikation / Beplanung**
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen, bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Ab-schnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.
- Duldung von Emissionen**
Es wird darauf hin gewiesen, dass insbesondere Geräusch- und Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft auch gegebenenfalls in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen von den Anwohnern zu dulden sind. Den Grundeigentümern wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung vertraglich auch auf alle anderen Grundstücksnutzer (Mieter, Pächter, Nießbrauchsberechtigte usw.) zu übertragen.
- Wild abfließendes Wasser / Grundwasser**
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Bei neuen Bauvorhaben soweit nicht weiter vorgegeben, ist die Oberkante Kellerdecke (OKD) mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu ziehen. Zum Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser liegt es in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zum Beispiel durch eine WU-Konstruktion des Kellers zu schützen.
- Bodendenkmalpflegerische Belange**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

E) Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerk 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Oberburg, Östlich der Niedernburger Straße/Obernburger Straße“

- Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 20.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB und § 13 a 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 bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 a 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 bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Prutting, den	(Siegel)
1. Bürgermeister, Herr Johannes Thusbaß	
Ausgefertigt	
Gemeinde Prutting, den	(Siegel)
1. Bürgermeister, Herr Johannes Thusbaß	
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister	
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Gemeinde Prutting, den	(Siegel)
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister	
1. Bürgermeister, Herr Johannes Thusbaß	(Siegel)

Gemeinde Prutting
Landkreis Rosenheim



1. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 43
"Oberburg, Östlich der Niedernburger
Straße/Obernburger Straße"

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 18.04.2024