Legende

A) Für die Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet § 5 BauNVO

SO Reiten — Sondergebiet mit Nutzung § 11 Bau NVO

SO Wohnen — Sondergebiet mit Nutzung § 10 Bau NVO

Zahl der Vollgeschosse	IV	GR 100m²	Grundfläche je Bauraum, gesamt
		15° - 40°	Dachneigung
Wandhöhe über natürl. Gelände	12.0	15.0	Firsthöhe über natürl. Gelände

Linien, Grenzen, Gestaltung

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Strassenbergrenzungslinie

Feldgehölz, Bestand zum Erhalt festgesetzt

Umgrenzung Bodendenkmal mit Nummerierung

Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche+Parkplatzfläche, Schotter

Therapie- und Reitplatzflächen

Reitplatzflächen, Sand

Privat genutzte Grünfläche

Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche / Koppel

Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

Bestehende Gebäude

Sichtdreieck

Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Gehölze

Bäume

Sträucher

Anpflanzungen als Ausgleichsfläche

Bäume

Sträucher

Präambel:

Die Gemeinde Prittriching erlässt Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBo) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der gültigen Fassung sowie auf Grund des Satzungsbeschlusses vom 05.09.2002, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

B) Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

01. Dorfgebiet

Das mit MD bezeichnete Bauland ist gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet ausgewiesen.

01.1 Sondergebiet Reiten

Das mit SO bezeichnete Bauland ist gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

Reithalle
Stallungen
Nebenräume
Büro-, Sozial- und Aufhenthaltsräume soweit für den Reitbetrieb zwingend erforderlich bis zu einer Nutzfläche von 250 m²
Unterkunftsraum für Betreuungspersonal mit einer maximalen Wohnfläche von 28 m²
Offenen Futterstellen
Die Anzahl der Pferde ist auf 30 zu beschränken

01.2 Sondergebiet Ferienhausgebiet

Das mit SO bezeichnete Bauland ist gem. § 10 BauNVO als Ferienhausgebiet ausgewiesen

Folgende Nutzungen sind zulässig:

Bauwägen oder ähnliche mobile Übernachtungsmöglichkeiten
jeweils max. 22 m² Einzel-Grundfläche (GR)
max. 4 Stück pro Baufenster
max. 8 Betten je Unterkunft
Ferienunterkunft für Reit - und Therapiebetrieb

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 100	Zulässige Grundfläche z.B. 100 m² bezogen auf den gesamten Bauraum
Wandhöhe	Gemessen vom nat. Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut
Firsthöhe	Gemessen vom natürlichen Gelände

03. Dachform — Flachdach (FD), Sattel-, Pult- oder Tonnendach mit Dachneigung nach Angabe Firstrichtung in Gebäudelängsrichtung

04. Dachdeckung — Ziegel-, Betonstein- Wellplattendeckung- oder Bitumendachbahn
Eine glatte Blechdeckung ist zulässig
Farbton: Ziegelrot, Braun, Grau

05. Wandflächen — Sichtbare Wandflächen in hellem Putz oder mit Holz oder Blechverkleidung

II. Grünordnerische Festsetzungen

06. Mit der ersten Änderung werden bestehende, wertvolle Baumbestände als zu erhaltende Gehölze planungsrechtlich gesichert. (siehe auch Umweltbericht vom 09.07.2020 geändert am 15.09.2022)

06.1 Zulässig ist eine ordnungsmäße Pflege im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, die den Bestand erhält.

06.2 Zulässig sind weiter Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen. Sollen im Rahmen der Pflege und/oder der Gewährleistung der Verkehrssicherheit Bäume gerodet werden, ist eine geplante Rodung vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech anzuzeigen sowie die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

07. Für den aktuellen Eingriff werden neue Ausgleichsflächen von ca. 1.100 m² festgesetzt (siehe auch Umweltbericht vom 09.07.2020 geändert am 15.09.2022)

07.1 Gestaltung der Ausgleichsfläche
Die Bäume sind in einem Abstand von 10 - 12 Metern zueinander zu pflanzen. Es sind nur Obstsorten aus der Obstsortenliste der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege, Landratsamt Landsberg am Lech zu verwenden.

07.2 Die zu pflanzenden Gehölze (Mindestqualität Bäume: gebietsheimisch, zertifiziert, Hochstamm, Baumfang mind. 14 - 16 cm) sind ausreichend und fachgerecht gegen wildverbiss und Schäden durch Weidevieh zu schützen.

07.3 Sie sind auf Dauer zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.

07.4 Ausgefallene Exemplare sind in der folgenden Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

07.5 Die Ausgleichsfläche ist mit artenreichen, gebietsheimischen zertifiziertem Saatgut anzusäen und mittels zweischüriger Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd nicht vor dem 01.09.) dauerhaft zu pflegen.

08. Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 1, § 3 Bundesnaturschutzgesetz eintritt. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

C) Textliche Hinweise

01. Nachrichtliche Übernahme der Gebäudekanten und Grenzen sind vom amtlichen Lageplan übernommen und nicht verbindlich: Grenzpunkte und Maße sind mit dem Vermessungsamt abzustimmen.

Grundstücksgrenzen

Bestehende Gebäude 2003

Bestehende Gebäude 2019

Bestehende Gebäude 2019 (Futterstellen)

02. Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen
In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

02. Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

03. Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

04. Hinweise zur Niederschlagwasserbeseitigung

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagewassers gelten grundsätzlich die Niederschlagewasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagwasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung anzustreben (z. B. Rigolen).
Punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur in Ausnahmefällen möglich.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Reinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, sind vor der Einleitung des Regenwassers in einem Vorfluter auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (Wasserbehälter oder Teiche).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagwasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. Merkblatt DWA 153 zu beachten.

05. Hinweise zur Bekämpfung invasiver Arten

Der Essigbaum - Rhus Typhina - steht auf der Beobachtungsliste invasiver Arten des Bundesamtes für Naturschutz. Eine weitere Ausbreitung sollte deshalb durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

06. Hinweis zu vorhandenem Bodendenkmal D-1-7831-0089 „Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt/ Frühlatenezeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit"

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unterer Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

07. Hinweis zur Beseitigung Schmutzwasserbeseitigung in den Pferdewagen

In den Pferdewagen, die als Unterkunft bzw. Therapiezentrum genutzt werden sind keine Frischwasser- und Schmutzwassertanks. Es werden die sanitären Anlagen im Bestandsgebäude genutzt.

08. Denkmalschutz

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Bebauungsplans ist eine Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D) Verfahrensvermerke

01. Der Gemeinderat Prittriching hat in der Sitzung am 14.03.2019 und 09.07.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlenweiherhof" gefasst und am 24.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

02. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2020 hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 stattgefunden.

03. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2020 beteiligt.

04. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 30.11.2022 öffentlich ausgelegt.

05. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2022 bis 30.11.2022 beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet (§ 3 Abs. 2 BauGB).

06. Die erneute Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2023 hat in der Zeit vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.

07. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Entwurf in der Fassung vom 07.09.2023 hat mit Schreiben vom 26.10.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

08. Die erneute Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ---------- hat in der Zeit vom ---------- bis ---------- stattgefunden.

09. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Entwurf in der Fassung vom ---------- hat mit Schreiben vom ---------- bis ---------- stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

10. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom----------wurde vom Gemeinderat Prittrichring am ----------gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

11. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am----------dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlenweiherhof" in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Prittriching, den----------

(Siegel)

Alexander Ditsch
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit gründordnerischen Festlegungen

GEMEINDE PRITTRICHING
Landkreis Landsberg am Lech

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ERLENWEIHERHOF", ORTSTEIL WINKL

Flurnummer 1393 — **M 1:500**

1. Überarbeitung:	09. Juli 2020
2. Überarbeitung:	15. September 2022
3. Überarbeitung:	07. September 2023
4. Überarbeitung:	18. Juli 2024
5. Überarbeitung:	29. April 2025

Planfertiger Bebauungsplan:

Wolfgang Emrich — Dipl. Ing. (FH)
Dorfstr. 12 — 82269 Geltendorf
Tel: 08193/5670