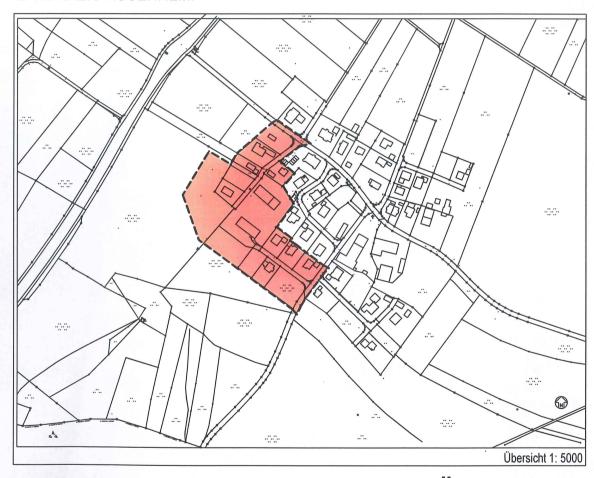


GEMEINDE PRUTTING

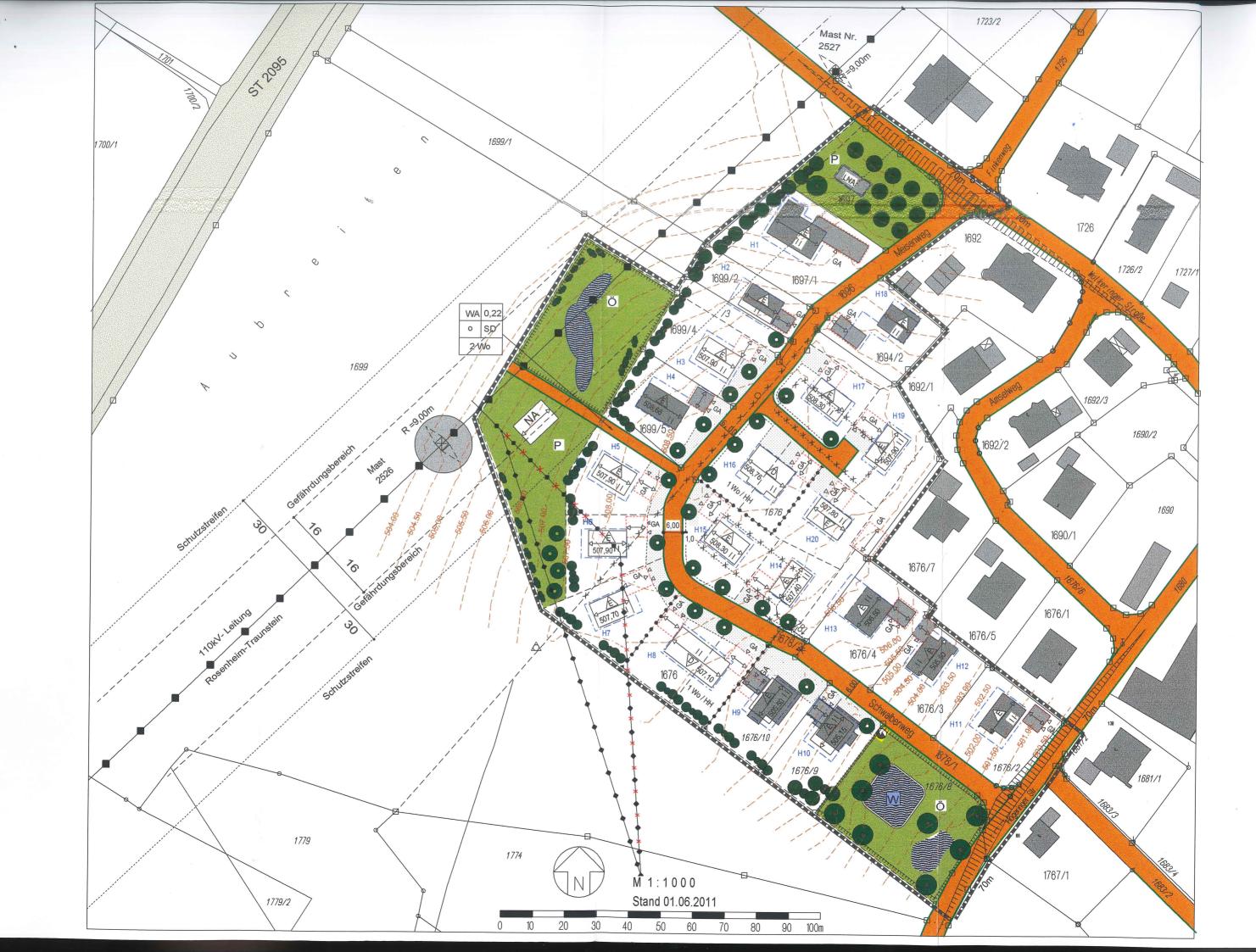
LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 1. Änderung

"WOLKERING SCHWALBENWEG / MEISENWEG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

	PLANSTAND
ARCHITEKTURBÜRO	PRUTTING,DEN 01.06.2011
JOSEF SOMMERER	. 7.
DIPLING (FH)	1.17
LANGHAUSENER STR. 8	
83134 PRUTTING	32.540
TEL . 08036-3919	



Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008)

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten

B e b a u u n g s p l a n N r. 13 1. Änderung
für das Baugebiet "Schwalbenweg / Meisenweg" mit den Flurstücknummern
1697 Teilfl., 1697/1, 1699/2, 1699/3, 1699/4, 1699/5, 1699/ Teilfl., 1676/ Teilfl.,
1676/2, 1676/3, 1676/4, 1676/8, 1676/9, 1676/10, 1694/2, 1678 und die
Straßengrundstücke 1678/1, 1678/2, 1680 Teilfl., 1696, 1724 Teilfl. diesen
Bebauungsplan als

SATZUNG.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

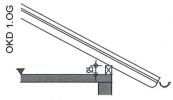
1.1.1 (WA)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

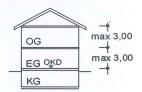
1.1.2 Zulässig sind nach § 16,§18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

mit einer Pfette von max. 25 cm über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



Die maximale Geschoßhöhe von Wohnhäusern beträgt von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m



1.1.3

Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO) maximale Grundflächenzahl 0,22

1.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise</u>

1.2.1	E	Nur Einzelhäuser zulässig
		Nur Doppelhäuser zulässig
1.2.2	0	Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.
1.2.3		(3 22 Dau 14 V O) 1001g000121.
		Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5
1.2.4		innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden
	$\!$	vorgeschriebene Firstrichtung
1.2.5	SD	Satteldach, Dachneigung 20° - 28°
1.2.6	2 Wo	z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
	1 Wo/ HH	z.B. max. 1 Wohneinheiten pro Haushälfte
1.2.7	LNA NA	Landwirtschaftliche Nebenanlage (z. B. Bienenhaus) Nebenanlage

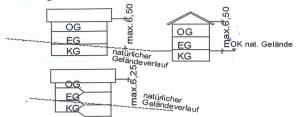
1.2.8 WH 6,50m Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m.

Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.

Vorschläge:



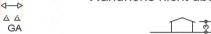
1.2.9 z.B. OKD 505,00 max. Oberkante Kellerdecke im Erdgeschoß der Wohn-

gebäude bzw. Oberkante fertiger Fußboden in den Garagen bezogen auf Normalnull (NN). Geringfügige Abweichungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.

1.2.10

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B 1 Wo/ HH

- 1.3 Garagen
- 1.3.1 Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20°-28° Wandhöhe nicht über 3,00 m



1.3.2 Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt beträgt mindestens 5,50 m, die Vorplatzbreite beträgt höchstens 6,00 m



Bei Einbau eines elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

- 1.3.3 Die Neigung der Garagenzufahrten darf maximal 10% betragen.
- 1.4 <u>Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen</u>
- 1.4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn mit Maßangabe
- 1.4.3 \triangle Garageneinfahrt
- Sichtdreiecke

 Innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauungen und Bepflanzungen sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe ab OK Straßendecke unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.
- 1.4.5 Standort für Trafostation

1.5 Grünordnung

- 1.5.1 Baum zu erhalten
- 1.5.2 Sträucher zu erhalten
- 1.5.3 Baum zu pflanzen
- 1.5.4 Sträucher zu pflanzen
- 1.5.5 Ö öffentliche Grünfläche
- 1.5.6 P private Grünfläche
- 1.5.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 1.5.8 ----- Einfriedungsgrenze
- 1.5.9 Nicht einzufriedende private Flächen.
- 1.6 Wasserflächen
- 1.6.1 Wasserfläche (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 16)
- 1.6.2 Regenwassermulde zum Einleiten von Niederschlagswasser

1.7 <u>20 kV-Freileitung der EON</u>

1.7.1 Leitungstrasse der 20 kV-Leitung der EON

einzuhaltende Mindestabstände zur Mittelspannungsleitung

Mindestabstand zw. geplanten Bauobjekt und	
den Leiterseilen bei Dachneigung bis 15°	5,00m
Mindestabstand zw. geplanten Bauobjekt und	
den Leiterseilen bei Dachneigung über 15°	3,00m
Mindestabstand zw. Antennen oder Blitzschutzanlagen	5,00m
Mindestabstand zw. Bäumen und Leiterseilen	2,50m

1.8 Bahnstromleitung

Achse der 110-kV-Freileitung mit Darstellung des Schutzstreifens

1.8.1

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Beteiligung der Deutschen
Bundesbahn am Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungsachse mit Beschränkung der maximalen Bauhöhe einschl. aller Aufbauten (wie Kamine, Reklametafeln, Dachständer Antennen usw.)

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 sind nicht zulässig. Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb,

sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht zugelassen.

- 2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten, und bei Doppelhäusern je eine Wohneinheit pro Haushälfte zugelassen.
- 2.1.3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und <u>nur</u> im Erdgeschoß zugelassen.

2.2 Baugrenzen

- 2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen. Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 8 Satz 2 Bay BO).
- 2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 in der gültigen Fassung) bleibt unberührt.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3.1 siehe Ziffer 1.1.3
- 2.4 Dächer
- 2.4.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig

auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechtecktig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 20°- 28° zu wählen.

Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.

- 2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,80m (max. 2,00 m). Garagendächer und Nebengebäude müssen einen Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen.
- 2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zugelassen.
- 2.4.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude
- 2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,50 Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.8
- 2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenen Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 WHG) Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verrringert wird. Auf allen Gebäudeansichten des Bauantrages sind sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände entlang aller Außenwände, bis zu den Grundstücksgrenzen einschließlich Anschluss an das Gelände auf dem Nachbargrundstück oder bis zum Übergang auf das vorhandene Gelände auf dem Baugrundstück, mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen (§8 Abs. 3 BauVorlV).
- 2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (z.b. Lichtgräben) freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,00m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Beplanzung verbunden werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.
- 2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 2.6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.
- 2.6.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Die Farbgebung ist vor dem Farbauftrag mit der Gemeinde abzustimmen. Für kleinere

Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

- 2.6.3 Zusammenzubauende Gebäude wie Haupt-,Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.
- 2.6.4 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.
- 2.6.5 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Konstruktion zu erstellen. Balkone, deren Maß über die unter Ziffer 2.2.1 festgelgten untergeordneten Bauteile hinaus geht, müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.
- 2.6.6 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.
- 2.6.7 Abfallbehälter, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errrichtet werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.
- 2.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- 2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen 5.50m x 2.50m zu errichten.

Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports werden bei der Berechnung der notwendige Stellplätzen nicht als Stellplatz gerechnet.

- 2.7.2 Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbar-Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen.
- 2.7.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2.7.4 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein. Auf die Bestimmungen der Garagenverordnung wird ergänzend hingewiesen.
- 2.7.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

- 2.7.6 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.
- 2.7.7 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.
- 2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege
- 2.8.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Asphaltflächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und Hauszugänge sind daher unzulässig.
- 2.8.2 Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten.
 Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,00m über OK Straßendecke freizuhalten.
- 2.8.3 Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
- 2.9 Grünordnung
- 2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.
- 2.9.2 Je volle 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auffallend buntlaubigen Gehölzen.
- 2.9.4 Pflanzempfehlungen

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Alnus incana Grauerle
Betula pubescens Moorbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche

Malnus sylvestris Holzapfelsbaum Populus tremula Zittelpappel Prunus avium Vogelkirsche Pyrus pyraster Wildbirne Stieleiche Quercus robur Quercus petraea Traubeneiche Salix caprea Salweide Salix fragilis Bruchweide Salix viminalis Korbweide

Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

Sträucher

Einschränkungen wegen des Sichtdreiecks und der Pflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beachten! Siehe Ziffer 2.8.2

Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus sanguinea Corylus avellana Gemeine Felsenbirne Berberitze Roter Hartriegel Hasel

Daphne mezereum Euonymus europaeus Euonymus latifolius Ilex aquifolium

llex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera caerulea
Lonicera nigra
Lonicera xylosteum

Prunus spinosa Rhamnus catharticus

Ribes alpinium
Rosa arvensis
Rosa canina

Rosa caesia Rosa glauca Rosa pendulina Rosa rubiginosa Rosa villosa

Salix aurita
Salix caprea
Salix daphnoides
Salix purpurea
Salix repens
Salix rosmarinifolia
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra

Viburnum lantana Viburnum opulus Seidelbast Pfaffenhütchen

Breitblättriges Pfaffenhütchen

Stechpalme Liguster

Alpenheckenkirsche Blaue Heckenkirsche Schwarze Heckenkirsche Rote Heckenkirsche

Schlehe Kreuzdorn

Alpenjohannesbeere

Feldrose Hundsrose Lederrose Hechtrose

Alpenheckenrose

Weinrose
Apfelrose
Öhrchenweide
Salweide
Reifweide
Purpurweide
Kriechweiden
Rosmarinweide
Mandelweide
Korbweide
Hollunder

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

sowie Garten- u. Beerensträucher in standortgerechten Arten und Sorten.

2.9.4 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Als Einfriedung sind Holz- und Maschendrahtzäune mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:

Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe max. 0,80m ab OK Gelände. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe auf 1,00m ab OK Gelände erhöht werden, ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze. Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaktetenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit paralell zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbidnung mit einer mind. gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig

Streng geschnittene einförmige Hecken mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig. Dabei sind die maximalen Zaunhöhen zu beachten.

Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist bei der Zaungestaltung Rücksicht zu nehmen.

- 2.10.2 Aus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.
- 2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz
- 2.11.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.
- 2.12 110-KV-Bahnstromleitung

Bauliche Anlagen im Bereich der 110-KV-Hochspannungsleitung der DB sind wie folgt eingeschränkt:

Lagemäßig:

Durch Baulinien, jeweils 10m Mastmitte

Höhenmäßig:

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Bezogen auf die Leistungsachse verläuft der Gefährungsbereich auf eine Breite von 2x 16,00m.

Pläne für Bauwerke und bauliche Anlagen innerhalb des 2 x 30m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitungen müssen vom <u>Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung</u>rüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (.B. Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Erdoberkanten usw. zwingend erforderlich.

Innerhalb des Schutzstreifens darf die Endwuchshöhe der Pflanzungen 3,50m nicht überschreiten.

Es sind nur Bäume und Sträucher zu pflanzen, die in ihren Endwuchshöhen den den Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren.

Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.

2.13 Straßenverkehrslärm

An den Nordwest-Fassaden der Gebäude H1, H2, H3, H4, H5, und H6 werden gemäß Verkehrslärmprognose die Orientierungswerte der 16.BlmSchV. nachts um 1 dB(A) überschritten. Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude ist daher darauf zu achten,daß Schlafräume nicht an der Nord-Westfassade angeordnet werden, oder ein detailierter rechnerischer Nachweis nach DIN 4109 für diese Räume geführt wird.

2.12 Sonstiges

2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".

Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

- 3.1

 Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (z.B. II innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) und der Firstrichtung

 Bestehende Nebengebäude

 3.3

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.5 121 Flurstücknummer
- 3.7 abzubauende 20 kV-Leitung der EON
- 3.8 Pflanzvorschlag
- 3.9 Höhenlinie
- 3.10 < Sittermast der 110kV Bahnstromleitung
- 3.11 z.B. H2 Gebäudebezeichnung

3.12 Übergangsregelung

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zur Anwendung, sobald durch Umbauten oder Renovierungen, Neu- und Umpflanzungen usw. Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.

3.13 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt mit Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme des ursprünglichen Geländes bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z.B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o. ä.), vorzulegen.

3.14 Fassadenbegrünung

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen (Garagen- u. Carportwände) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste, Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

3.15 Regenwasserableitung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig. Das Oberflächenwasser kann wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden innerhalb des Baugebietes nicht versickert werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in versickerungsoffenen Regenwasserspeichern mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ (Überlaufhäufigkeit 0,2 1/a) vorerst zurückgehalten werden. Das Überwasser wird mit einem
Drosselabfluß von 0,50ltr/sec der gemeindlichen Regenwassermulde zugeführt.
Das Merkblatt "Einbauskizze Regenwasserrevisions- und Sickerschacht" der Gemeinde
Prutting ist zu beachten.

Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen.

Da bei einer Einleitung über die gemeindliche Regenwassermulde keine erlaubnisfreie schadlose Versickerung vorliegen wird, (§ 3 Abs.1 NVVFreiV v. 11.09.2008 >1000m² angeschlossene Fläche oder Schachttiefe über 5m)ist das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für die Niederschlagswassereinleitung durchzuführen.

3.16 <u>Trinkwasserversorgung</u>, <u>Abwasserentsorgung</u>

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten.

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
- -Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.17 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immisionen.

Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.18 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

Die Verwendung von Sonnenkollektoren wird empfohlen. Sie müssen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden. Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.19 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt 2,00 m für Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,00m, ansonsten 0,50 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,00m. Gesetzesgrundalge ist Art. 48 ff AGBGB v. 20.09.1982.

3.20 <u>Denkmalschutz</u>

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

3.21 110 kV Bahnstromleitung

Für Bauwerke innerhalb der Gefährungsbereiche ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VED 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Die im Erdboden befindlichen Erdungsanlagen der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Die nach der sechsundzwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26.BlmSchV) im Anhang genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10kV/m und magnetische Flußdichte von 300yT(Effektivwerte für 16 2/3Hz-Felder werden für den Bereich, für den die DB Energie die Zustimmung zur Bebauung gibt, bei weitem nicht erreicht.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

3.22 <u>Telekommunikationstechnische Versorgung</u>

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen (ca. 30cm) für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vergesehen. Im Bereich geplanter Baumpflanzungen sind Leerohre vorgesehen, die die Unterhaltung sowie die Erweiterung der Telekommunikationslinien erlauben.

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung mit Umweltbericht siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt. Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

5.0 Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat
die Aufstellung dieses
Bebauungsplanes gem. § 2
BauGB am 09.11.2010
beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.



Prutting, 22.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat über die
allgemeinen Ziele und die
voraussichtlichen Auswirkungen der
Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
unterrichtet und Ihnen in der Zeit
vom10.02.2011 bis 11.03.2011
Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Prutting, 22,05.2012 Loy, 1. Burgermeister

5.3 Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat die Träger
Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1
BauGB vom 25.01.2011 bis 28.02.2011
beteiligt



Prutting, 22.05.2012 Loy/1. Bürgermeister

5.4 Auslegung (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. 3 Abs. 2
BauGB in der Zeit vom
12.04.2011 bis 13.05.2011 u.
17.06.2011 – 18.07.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.



Prutting 22.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister 5.5
Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat die
Träger Öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs.2 BauGB vom
08.04.2011 bis 10.05.2011 u.
09.06.2011bis 11.07.2011



Prutting, 22.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister

5.6 Billigungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes
und die Begründung wurden vom
Gemeinderat Prutting am
19.07.2011 gebilligt.



Prutting, 22.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister

5.7 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat den
Satzungsbeschluss dieses
Bebauungsplanes am
13.09,2011 beschlossen.



Prutting, 22.05,2012 Loy, 1. Bürgermeister

5.8 Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des
Bebauungsplanes ist gem. § 10
Abs. 3 BauGB ist am 30.01.2012

ortsüblich bekannt gemacht worden.



Prutting, 22.05.2012 Loy 1. Bürgermeister

5.9 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit
wirksam



Prutting, 22.05.2012 Loy 1. Bürgermeister 5.10 Erneute Schlussbekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist am 29.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Prutting, 29.01.2013 Loy 1. Bürgermeister

5.11 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit
wirksam rückwirkend zum
30.01.2012 in Kraft getreten.

Prutting, 29.01.2013 Loy 1. Bürgermeister