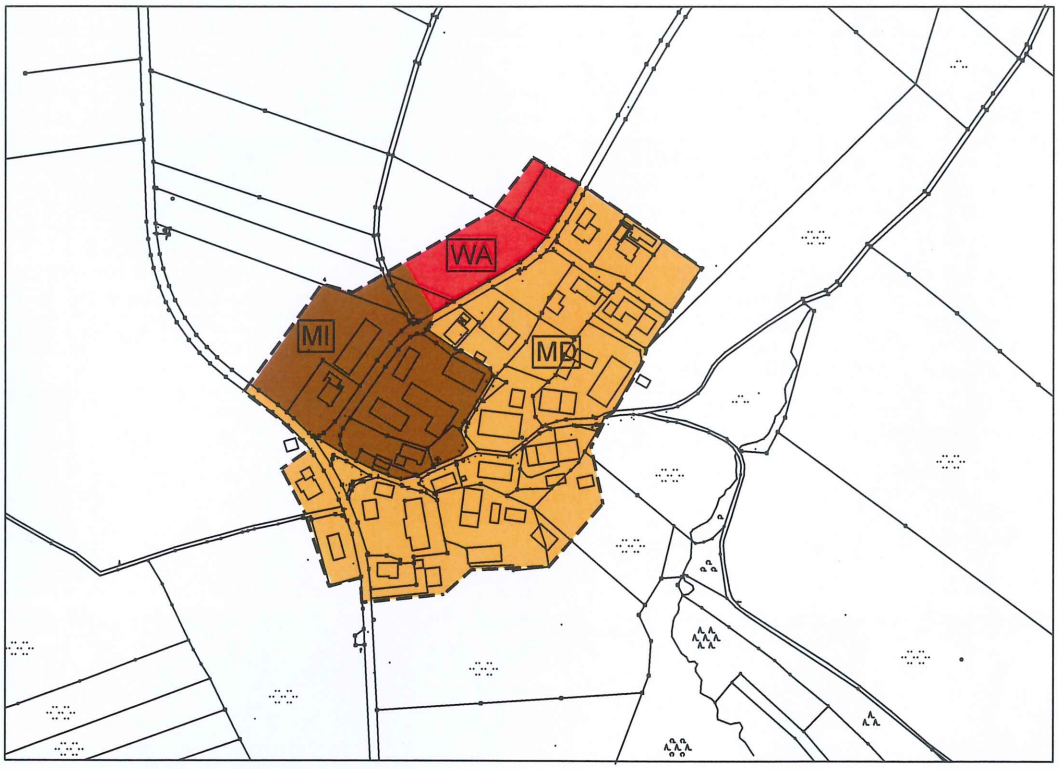
Original

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"EDLING" 1. ÄNDERUNG

PLANUNG:

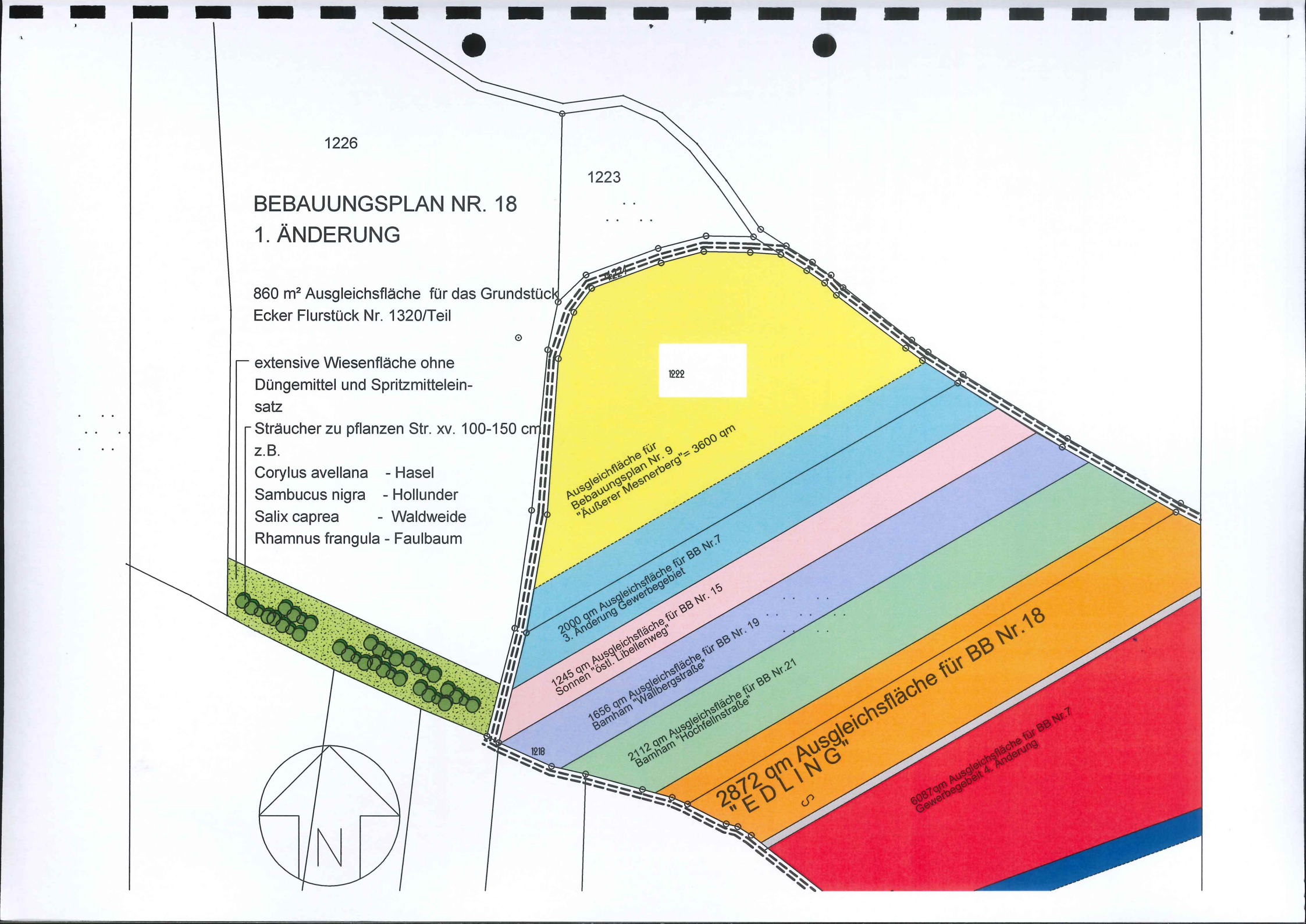
ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR. 8
83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 04.04. 2013

M 1 : 1000

WA 0,22
o SD
2 Wo
MD 0,22
o SD
2 Wo
MI 0,22
o SD
2 Wo
Inzenhamer Straße
Angerfeldstraße
1331/1
1322
1324
1324/1
1324/2
1330/1
1080/1
1080/2
1080/3
1080/4
1080/5
1080/6
1080/7
1320
1320/2
1320/3
1320/4
1323
995
995/1
995/2
995/3
1010/1
1010
1005
1003
1003/2
1003/3
999
1001
1002
1007
1007/1
1008
1015
1013
1011
1037/2
1049
1048
1055
1293/1
1293/T
1025/1
1035
WH 6,60
WH 5,60
WH 5,20
WH 6,10
WH 3,20
WH 6,40
WH 6,70
WH 8,90
WH 7,00
WH 7,70
WH 6,90
WH 7,80
WH 4,50
WH 7,60
5,80
6 WE
2 WE
5 WE
1 WO
LNA
LWH
GA
NA
30 m
30 m
EON-Leitung W 321 110 kV
Schutzstreifen 2 x 30m ab Leitungsachse
N

Darstellung der von der Änderung betroffenen Flächen M 1:2000


1226
1223
BEBAUUNGSPLAN NR. 18
1. ÄNDERUNG
860 m² Ausgleichsfläche für das Grundstück
Ecker Flurstück Nr. 1320/Teil
extensive Wiesenfläche ohne Düngemittel und Spritzmitteleinsatz
Sträucher zu pflanzen Str. xv. 100-150 cm
z.B.
Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Hollunder
Salix caprea - Waldweide
Rhamnus frangula - Faulbaum
1222
Ausgleichfläche für Bebauungsplan Nr. 9 "Äußerer Mesnerberg"= 3600 qm
2000 qm Ausgleichsfläche für BB Nr.7 3. Änderung Gewerbegebiet
1245 qm Ausgleichsfläche für BB Nr. 15 Sonnen "östl. Libellenweg"
1656 qm Ausgleichsfläche für BB Nr. 19 Bamham "Wallbergstraße"
2112 qm Ausgleichsfläche für BB Nr.21 Bamham "Hochfellnstraße"
2872 qm Ausgleichsfläche für BB Nr.18 "EDLING"
6087qm Ausgleichsfläche für BB Nr.7 Gewerbegebeit 4. Änderung
1218
N

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. 1 8 1.Änderung

für das Baugebiet Edling mit den Flurstücknummern 1080/3,1080/7 1080/4, 1080/6,1080/5,1080/2, 995/3, 995/1, 999, 1003/3, 995, 995/2,1005,1008,1007/1,1015, 1003/2, 1001, 1002, 1037/2, 1003, 1007, 1011, 1031/T,1013, 1025/1, 1293/T, 1293/1, 1330/1, 1324/2, 1324/1, 1323, 1320, 1320/1, 1320/3, 1320/4 und die Straßengrundstücke Nr. 1277, 1250/2, 1355, 1354, 1080/1, 1010, 1010/1, 1010/2 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▬▬▬▮ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1

(MD) Dorfgebiet (§5 BauNVO)

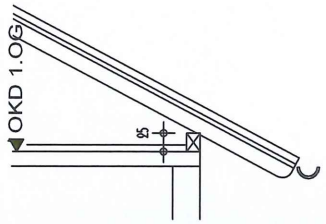
(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

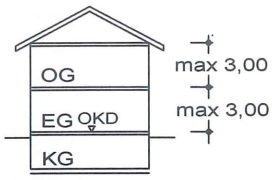
1.1.2 Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO

I höchstens ein Vollgeschoß
II höchstens zwei Vollgeschoße

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



Die maximal zulässige Geschoßhöhe 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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,22, d.h es dürfen max. 22 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.

Darüber hinaus dürfen weitere 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in Anspruch genommen werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig

1.2.2 O — Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

1.2.3 — Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.2.4 — vorgeschriebene Firstrichtung

1.2.5 SD — Satteldach, Dachneigung 20 Grad - 28 Grad

1.2.6 2 Wo — z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

1.2.7 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Abgrenzung zw. Mischgebiet und Dorfgebiet usw.

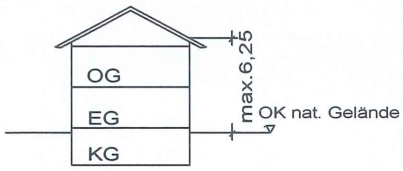
1.2.8 NA — Nebenanlage

1.2.9 LNA — Landwirtschaftliche Nebenanlage (z.B. Stadel, Stall etc.)

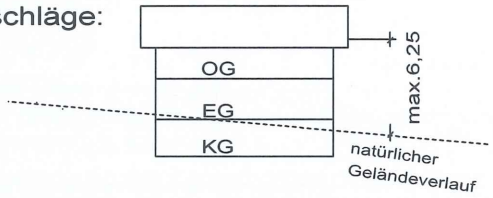
1.2.10 LWH — Landwirtschaftliches Wohngebäude

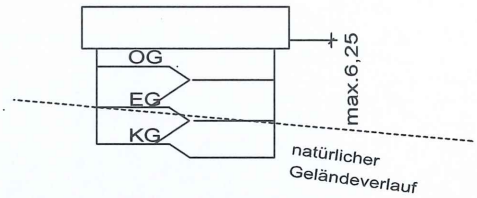
1.2.11 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 m.
Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Urgelände (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:



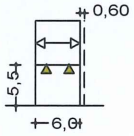


1.2.12. WH 6,40 z.B. maximale Wandhöhe 6,40m, gemessen ab OK. Gelände bis Oberkante Dachhaut an der betreffenden Traufsteite

1.3 Garagen

1.3.1 Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20 Grad -28 Grad
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.

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbarem wasserdurchlässigem Schotterrasenstreifen .

1.4.3 private Verkehrsfläche mit Grunddienstbarkeiten für Geh-Fahrt- und Leitungsrechten

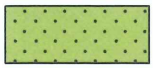
1.4.4 △ Garageneinfahrt

1.4.5 Sichtdreicke

innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauung und Bepflanzung sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50 m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.5 Grünordnung

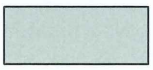
1.5.1 ---------- Einfriedungsgrenze

1.5.2  nicht einzufriedende private Flächen. Neben Verkehrsflächen sind diese wie Sichtdreiecke (siehe 1.4.7) zu behandeln.

1.5.3 Baum zu erhalten

1.5.4 Baum zu pflanzen

1.6 Flächen für die Landwirtschaft

1.6.1  Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Bau GB)

1.7 Regelungen für den Denkmalschutz

D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird eingeteilt in
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Mischgebiet (MI) gem. § 6 Bau NVO
und Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Folgende Ausnahmen der nachstehenden Gebiete sind unzulässig:

(WA)	Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3
(MI)	Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3
(MD)	Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3

Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht zugelassen.

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen, soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich eine abweichende Regelung festgesetzt ist.

2.1.3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und nur 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,oo m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 8 Satz 2 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6) 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 rechteckig 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 Grad - 28 Grad 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 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,60m (max. 2,00 m). Garagendächer und Nebengebäude müssen einen Dachüberstand von mind. 60 cm aufweisen.

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und 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 oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen natürlichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,25 m betragen. Ausgenommen hiervon sind die pro Gebäude aufgenommenen Wandhöhen.
Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.11

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichem Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.

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 1,00 m tief abgegraben werden, wenn die maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt. Die Ausnahme kann mit Auflagen der Bepflanzung verbunden werden.Art. 10 Abs. 1 BayBO bleibt unberührt. 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 Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser) sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.

2.6.3 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden.

Für kleinere Fassadenteile (z.B. Säulen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

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 festgelegten untergeordneten Bauteile 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 technischen Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

2.7 Garagen,Stellplätze, Nebenanlagen

2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen 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 notwendigen Stellplätze 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 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.

2.7.5 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.

2.7.6 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein. Auf die Bestimmungen der Garagenverordnung wird ergänzend hingewiesen.

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 Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m 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 Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.9.2 Je volle 300 qm 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 Pflanzliste

Bäume:
alle standortgerechten lokalen Obstsorten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle

Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

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

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannesbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide

Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweiden
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

2.9.5 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenflächen anzulegen.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Zur Straße hin sind nur Einfriedungen hinter oder auf der Einfriedungsgrenze zulässig.

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

Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände. Ziwschen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe auf 1,00 m ab OK Gelände erhöht werden.
Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit paralell zum Geländeverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.
Streng geschnittene einförmige Hecken mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig. Dabei sind die maximalen Zaunhöhen zu beachten.

Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist Rücksicht zu nehmen.

2.10.2 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.

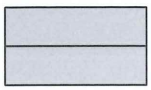
2.12 Sonstiges

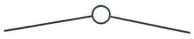
2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

3.1

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

3.2 
Bestehende Nebengebäude

3.3 
Bestehende Grundstücksgrenze

3.4
Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.5 ------ Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 (G) Gebäude gewerblich genutzt

3.7 1462 Flurstücknummer

3.8 Pflanzvorschlag

3.9 <u>Übergangsregelung</u>

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

3.10 <u>Höhenfestsetzung der Gebäude</u>

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

3.11 <u>Fassadenbegrünung</u>

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen (z. B. 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.

3.12 Regenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser z. B aus Garagenvorplätzen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind grundsätzlich unzulässig.
Eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) ist auch bei geringer Sickerleistung anzustreben, da keine geeignete Vorflut vorhanden ist. Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser aus hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Wegen der geringen Versickerungsrate sind neben den erwähnten Rückhalteräumen auch für Extrem-Regenereignisse ausreichend ausgebildete Notüberläufe vorzusehen.

Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nit tiefer als 5,00m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

Private Entwässerungsanlagen von Niederschlagswasser müssen so konzipiert werden, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV)" v.

Sollte im Einzelfall das Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar sein, muß bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom Februar 2000 beachtet werden.

3.13 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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

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

3.14 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.

3.15 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Photovoltaikanlagen sowie von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

Sie müssen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.

Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.16 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

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

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbereicht gem. § 2a BauGB siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme ist der Plan nur bedingt geeignet.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2006 und 20.11.2012, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2007 und 08.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 08.02.2007 bis 27.03.2007 und in der Fassung vom 04.04.2013 i. d. f. F. vom 08.02.2013 hat in der Zeit vom15.04.2013 bis 16.05.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2005 hat in der Zeit vom 15.02.2005 bis 20.03.2005 und in der Fassung vom 04.04.2013 i. d. f. F. vom 08.02.2013 hat in der Zeit vom 08.04.2013 bis 10.05.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2013 i. d. f. F. vom 08.02.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2013 bis 21.08.2013 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2007 bis 23.03.2007 öffentlich ausgelegt.
   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2013 i. d. f. F. vom 08.02.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2013 bis 21.08.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.09.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2013 i. d. f. F. vom 08.02.2013 mit Begründung vom April 2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 27.09.2013

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

7. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 01.10.2013

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.10.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 07.10.2013

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy