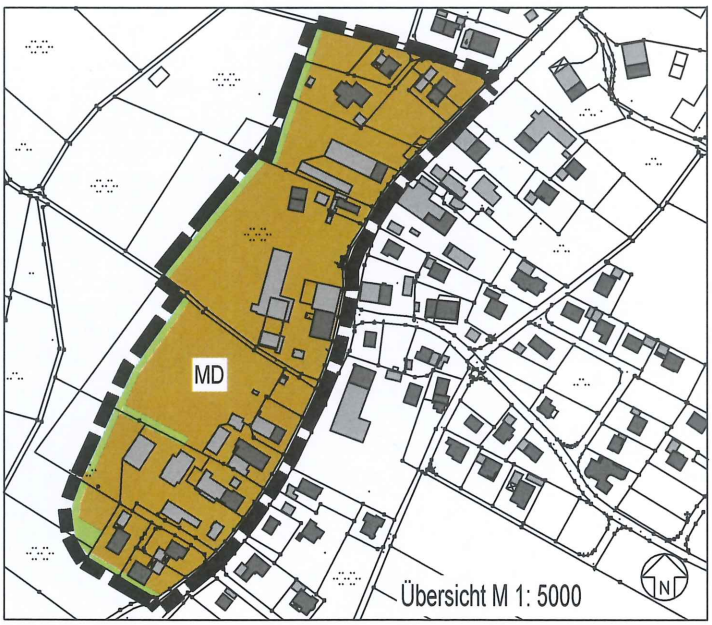
3. Ausfertigung

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"BAMHAM WEST"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL . 08036-3919	PLANSTAND PRUTTING,DEN 10.07.2013 PRUTTING,DEN 18.12.2013 PRUTTING,DEN 14.02.2014	

Stand 14.02.14
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
Wallbergstraße
Rosenheimer Straße (St 2095)
Kampenwandstraße
Wendelsteinstraße
Heubergstraße
Breitensteinstraße
Bamham
H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7
H8
H9
H10
H11
H12
H13
H14
H15
H16
H17
STALL- BZW. LANDWIRTSCHAFTLICHES NEBENGEBÄUDE
GR 2040
Nebenanlage GR 180 m²
Nebenanlage GR 145 m²
Fahrsilo
Waschplatz
Lagerfläche
Gefährdungsbereich bezogen auf Leitungsachse
Bahnstromleitung Rosenheim - Landshut
20 KV-Leitung
MD
o
SD
LNA
WH 7,00m
WH 6,50m ab OKD
70m
2539
2538
2687
2680
2679
2681
2684/1
2735

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. 29

für das Baugebiet "Bamham West" mit den Flurstücknummern 2686, 2687Teilfläche, 2687/3, 2687/4, 2687/6,2687/8,2687/5, 2684, 2684/1,2673/3,2682, 2648/1Teilfläche, 2539 Teilfläche, 2538, 2539/1, 2539/2, 2536Teilfläche, 2677, 2677/2, 2677/1, 2678/3, 2678/2, 2678 und das Straßengrundstück 2681/Teilfläche als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

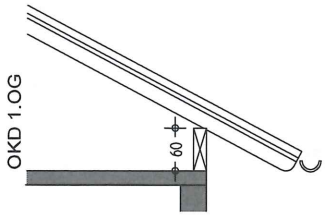
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind nach § 16,§18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschosse
I höchstens ein Vollgeschoss
mit einem Kniestock von max. 60 cm



1.1.3 GR 180 Grundfläche

GR (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
z.B. 180 m²

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

1.2.1 E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser 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

1.2.4 vorgeschriebene Firstrichtung

1.2.5 SD Satteldach, Dachneigung 20° - 28°

1.2.6 2 WE z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
3 WE z.B. max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude

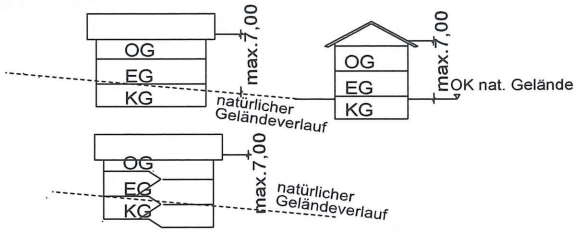
1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. einem Vollgeschoss und zwei Vollgeschossen

1.2.8 WH 7,00m Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 7,00 m (bzw. 5,50m ,5,00m).
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.

WH 6,50m ab OKD Die Wandhöhe wird ab Oberkante Kellerdecke ermittelt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Kellerdecke; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.

Vorschläge:



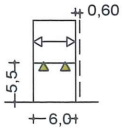
1.2.9 z.B. OKD 512,30 max. Oberkante Kellerdecke im Erdgeschoß der Wohngebäude bzw. der Maschinenhalle bezogen auf Normalnull (NN).
Geringfügige Abweichungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.

1.2.10 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn mit Maßangabe

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

1.4.4 Garageneinfahrt

1.4.5 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahndecke erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

1.4.6 Grenze der Anbauverbotszone

1.5 Grünordnung

1.5.1 Baum zu pflanzen

1.5.2 Baum zu erhalten

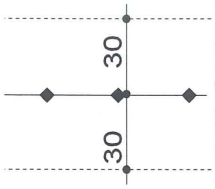
1.5.3 Sträucher zu pflanzen

1.5.4 private Grünfläche §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

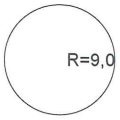
1.5.5 Wasserfläche

1.5.6 Regenwassermulde zum Einleiten von Niederschlagswasser

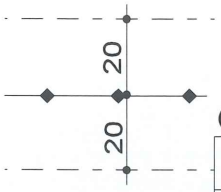
1.6 Bahnstromleitung

1.6.1 

110 KV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gesichert sein muss. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Beteiligung der Deutschen Bundesbahn am Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

1.6.2 

Schutzzone um Leitungsmasten. Die Zufahrt zu den Masten mit Lkw muss jederzeit gewährleistet sein.

1.6.3 

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

Mastfeld	max. Bauhöhe ü NN
6026 - 6025	515,00 m

1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1 Stall- bzw. landwirtschaftliches Nebengebäude — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

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 Doppelhäusern zwei Wohneinheiten und bei Einzelhäusern max. 3 Wohneinheiten 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 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 <u>Höhenlage der Gebäude</u>

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 7,00 m (5,00, 5,50m) betragen.
Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.8. Die Wandhöhe der Wohnhäuser H1 und H2 bemisst sich ab Oberkante Kellerrohdecke.

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. 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 <u>Äußere Gestaltung der Gebäude</u>

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

2.7.5 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.

2.7.6 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 Neben den bereits vorhandenen Zufahrten und Zugängen sind weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur ST 2095 nicht zulässig. Dies gilt auch während der Bauzeit.

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 Pflanzvorschlag) 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 Pflanzvorschlag

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
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
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 alpinium	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.

2.9.4 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 Verbindung 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.

2.10.3 Straßenseitige Einfriedungen längs der Staatstraße St 2095
Der Mindestabstand für straßenseitige Einfriedungen vom Rand der befestigten Fahrbahn muss aus unterhaltstechnischen Gründen mind. 2,00 m betragen.

Für Tore in Zufahrten zu Grundstücken ist ein ausreichender Stauraum von 5,00m ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der St. 2095 einzuhalten.

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 9,00m Mastmitte
Höhenmäßig:
Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B Gebäuden, Wegen,Straßen,Brücken, Wegen, Entwässerungs- Sport-Freizeit-, Beleuchtungs-,Lärmschutz-, und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.
Innerhalb des 2 x 20,00m breiten Gefährdungsbereichs bezogen auf die Leitungsachse dürfen Gebäude einschließlich aller Aufbauten (wie z.B Kamine, Dachständer, Antennen, usw) eine maximale Bauhöhe von **515,00m üNN** auf Flurstück Nr 2678 nicht überschreiten. Die maximale Bauhöhe ist nur in diesem Bereich und nicht im gesamten Mastfeld gültig.
Pläne für Bauwerke und bauliche Anlagen innerhalb des 2 x 30m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitungen müssen vom Grundeigentümer der DB Energie und der DB Services Immobilien GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die üNNHöhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer,Antennen, Photovoltaikanlagen usw.) beinhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens darf die Endwuchshöhe der Pflanzungen 3,50m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau- 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.
Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.
Die Standsicherheit des Mastes 6026 muß gewahrt bleiben.
Innerhalb eines Radius von 9,00m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
Weitere Festsetzungen unter Ziffer 1.6 und weitere Hinweise unter Ziffer 3.22

2.13 Verkehrsgeräusche Staatsstraße 2095

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bamham-West" müssen bei Neuerrichtung,wesentl. 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") * 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 gemäßDIN4109 Tabelle8	MaßgeblicherAußenlärmpegelnach DIN4109 (=ermittelterBeurteilungspegel+3dB)	Erforderlichesresultierendes Luftschalldämmmaß erf.$R'_{w,res}$ indB
I	bis55	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-Schlafund 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.

2.14 Sonstiges

2.14.1 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

3.1.1 Abbruch des bestehenden Gebäudes bei Neubebauung des Grundstücks

3.2 Bestehende Nebengebäude

3.3 Bestehende Grundstücksgrenze

3.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.5 121 Flurstücknummer

3.6 20 KV-Leitung der EON
Genaue Lage über dem betreffenden Grundstück vor Ort überprüfen!

3.7 Pflanzvorschlag

3.8 504 Höhenlinie

3.9 z. B. H2 Gebäudebezeichnung

3.9 z.B. Waschplatz Nutzungen der betroffenen Flächen
LNA Landwirtschaftliche Nebenanlage (z.B. Stall, Stadel etc.)
G gewerblich genutzte Baufläche

3.10 <u>Übergangsregelung</u>

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.

3.12 <u>Fassadenbegrünung</u>

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.

3.13 <u>Regenwasserableitung</u>

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 genehmigungsfrei versickert werden.

Die Planung der Entwässerung befestigter Flächen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen. Da im Planungsraum die NWFreiV und TRENGW nicht greift, ist das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Rosenheim einzuleiten.

3.14 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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.

3.15 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.

3.16 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.
Sie müssen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.
Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.17 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. Gesetzesgrundlage ist Art. 48 ff AGBGB v. 20.09.1982.

3.18 Denkmalschutz

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

3.19 Telekommunikationstechnische Versorgung

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Im Bereich geplanter Baumpflanzungen sind Leerrohre vorgesehen, die die Unterhaltung sowie die Erweiterung der Telekommunikationslinien erlauben.

3.20 Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (12/10/LP-GP) v. 24.08.2011 werden die schalltechnischen Richtwerte für den Gebietstyp Dorfgebiet (MD) an den bestehenden und neugeplanten Wohnnutzungen in der Tageszeit und der lautesten Nachtstunde eingehalten.
Im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes ist zu empfehlen, dass besonders schützenswerte Aufenthaltsräume in der Nachtzeit, also vorwiegend Schlaf- und Kinderzimmer, nicht in Richtung des bestehenden Gewerbebetriebes Wagenstetter orientiert werden, oder alternativ größere Abstandsflächen (Abstand der Südwestfassade > 45m von der Grundstücksgrenze) einzuhalten sind.

3.21 Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben
Zusammenfassung des Berichts Nr. M 98454/01 ausgearbeitet vom Büro Müller-BBM

Die überplanten Flurstücke liegen in einem Gebiet, in dem aufgrund der räumlichen Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben Gerüche aus der Landwirtschaft (Rinderhaltung) wahrnehmbar sind.
Abstandsregelung Rinderhaltung
Bei den betrachtenden Stallkapazitäten von in Summe 81 GV (Betrieb Huber) bzw. 11 GV (Betrieb Wagenstätter) ergeben sich Mindestabstände von ca. 38 bzw. 22 m zur nächsten Wohnbebauung im Dorfgebiet. Diese Abstände könnten bei einer positiv ausfallenden Sonderfallprüfung auf ca. 18m bzw. 12m gegenüber der Wohnbebauung verringert werden.
Der tatsächliche Abstand von den Ställen zur nächsten noch nicht vorhandenen Wohnbebauung der zu überplanenden Flurstücke beträgt ca. 60 bis 70 m, so dass die Mindestabstände in beiden Fällen eingehalten würden.
In dieser Betrachtung ist der Einfluss von Nebenanlagen (Güllegruben, Fahrsiloanlage) auf die Geruchsimmission nicht enthalten, sodass mindestens der Einfluss der unmittelbar an das geplante Mischgebiet angrenzenden Fahrsilos zu prüfen war.
Beurteilung nach GIRL
Die Geruchsprognose (Bericht Nr. M 98454/01 des Büros Müller-BBM) ergab, daß die maximale Zusatzbelastung auf den Flächen, die für Wohnbebauung vorgesehen sind unter Berücksichtigung des tierartspezifischen Gewichtungsfaktors für Rinder von 0,5 18% der Jahresstunden beträgt. Mit zunehmender Entfernung von den Emissionsquellen reduziert sich die Immissionszusatzbelastung, so dass am Westrand der Fläche auf der Wohnbebauungen geplant sind, Geruchsimmissonshäufigkeiten von 11% auftreten.
Da keine Vorbelastungen durch weitere Tierhaltungen vorliegen, können die ermittelten Kenngrößen für die Immissionsjahreszusatzbelastungen als Gesamtbelastung angesehen werden.
Der Immissionswert IW = 0,15 (= 15% der Jahresstunden) für Dorfgebiete wird im Falle des bereits genehmigten Stalles in der gesamten zu überplantenden Fläche eingehalten. Der Wert der Einzelfallprüfung von 20 % der Jahresstunden kann eingehalten werden.

Beurteilung nach Gelbem Heft 63

Im Ergebnis ist mit bis zu 1,4% der Jahresstunden mit Geruchwahrnehmungen zu rechnen. Einschränkend ist aus fachlicher Sicht festzuhalten, dass die Methodik des Gelben Heftes 63 v.a. auf die Betrachtung einzelner Quellen abstellt und somit etwas höhere Geruchsimmissionen zu erwarten sind, die mit der Methodik des Gelben Heftes allerdings nicht prognostizert werden können.

Die im Gelben Heft 63 als nach Rechtsprechung für in Dorfgebiete zulässige Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10% bis 12% der Jahresstunden mit deutlichen Geruchswahrnehmungen wird auch unter Berücksichtigung einer geringfügigen Unterschätzung mit der Methodik des Gelben Heftes eingehalten werden können.

3.22 110 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.BImSchV) 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 Geräte zu rechnen.

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

3.23 Schalltechnische Beurteilung

Werden die Werte der 16. BImSchV als oberste Begrenzung des Ermessensspielraums im Abwägungsprozess der städtebaulichen Planung angesehen, ergeben sich an den Gebäuden H1 bis H17 folgende Überschreitungen:

Bezeichnung	max.Fassadenpegel **Tag GW64dB(A)** Tag dB(A)	**Nacht GW54dB(A)** Nacht dB(A)	Überschreitung Tag	Nacht
Haus1(Baufenster)	58	51	--	--
Haus2(Baufenster)	56	49	--	--
Haus3	60	53	--	--
Haus4	69	61	+ 5	+ 7
Haus5	69	61	+ 5	+ 7
Haus6	69	62	+ 5	+ 8
Haus7	69	62	+ 5	+ 8
Haus8	70	62	+ 6	+ 8
Haus8b(Baufenster)	68	61	+ 4	+ 7
Haus9	72	64	+ 8	+ 10
Haus10	61	54	--	--
Haus11	69	62	+ 5	+ 8
Haus12	70	63	+ 6	+ 9
Haus13(Baufenster)	64	57	--	+ 3
Haus14	67	60	+ 3	+ 6
Haus15	59	52	--	--
Haus16	58	50	--	--
Haus17(Baufenster)	55	47	--	--

Als Geschosshöhe wurden hier bei 3,0bzw.6,0 und 8,5Meter (Annahme FOK) angenommen. Die Fassaden mit entsprechenden Überschreitungen sind mit den entsprechenden Beurteilungspegeln aus Anlage2 für dieTageszeit bzw.Anlage3 für die Nachtzeit ersichtlich.

Legt man die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1 für die Bewertung zugrunde,ergeben sich folgende Überschreitungen:

Bezeichnung	max.Fassadenpegel **Tag OW60dB(A)** Tag dB(A)	**Nacht OW50dB(A)** Nacht dB(A)	Überschreitung Tag	Nacht
Haus1(Baufenster)	58	51	--	+ 1
Haus2(Baufenster)	56	49	--	--
Haus3	60	53	--	+ 3
Haus4	69	61	+ 9	+ 11
Haus5	69	61	+ 9	+ 11
Haus6	69	62	+ 9	+ 12
Haus7	69	62	+ 9	+ 12
Haus8	70	62	+ 10	+ 12
Haus8b(Baufenster)	68	61	+ 8	+ 11
Haus9	72	64	+ 12	+ 14
Haus10	61	54	+ 1	+ 4
Haus11	69	62	+ 9	+ 12
Haus12	70	63	+ 10	+ 13
Haus13(Baufenster)	64	57	+ 4	+ 7
Haus14	67	60	+ 7	+ 10
Haus15	59	52	--	+ 2
Haus16	58	50	--	--
Haus17(Baufenster)	55	47	--	--

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.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2012 und ergänzend am 29.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2012 und 01.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2012 und 28.02.2013 hat in der Zeit vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 und 08.03.2013 bis 08.04.2013 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 28.02.2013 mit Stand 06.02.2013 sowie Begründung vom 28.12.2012 hat in der Zeit vom 12.03.2013 bis 12.04.2013 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 09.08.2013 bis 09.09.2013 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 09.08.2013 bis 10.09.2013 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals erneut n der Zeit vom 27.12.2013 bis 13.01.2014 öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals erneut in der Zeit vom 19.12.2013 bis 10.01.2014 beteiligt.

8. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2013/16.12.2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 06.02.2014

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

9. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 19.05.2014

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.05.2014 ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 21.05.2014
.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy