

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"ÄUSSERER MESNERBERG"

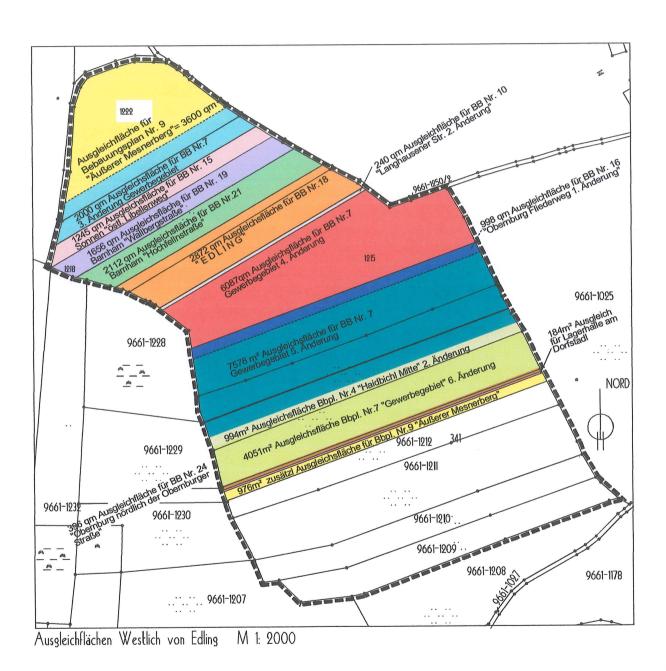
PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING PRUTTING,DEN 04.01.2000 GEÄNDERT AM 22.12.00 GEÄNDERT AM 25.01.02 GEÄNDERT AM 01.12.03 GEÄNDERT AM 06.07.09 Stand 16.12.2009

M 1:1000



LAGEPLAN M 1: 1000



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

Bebauungsplan Nr. 9

für das Baugebiet "Äusserer Mesnerberg" mit den Flurstücknummern 122/9 Teil, 122/10, 121, 122/4, 122/14, 122/13, 122/12, 122/6 und 127/Teil als

SATZUNG.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

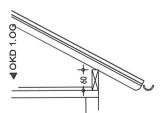
1.1.2

Zulässig sind nach § 17,§18 BauNVO

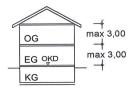
П

höchstens zwei Vollgeschoße

mit einer Pfette von max. 60 cm über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



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



1.1.3 Grundflächenzahl

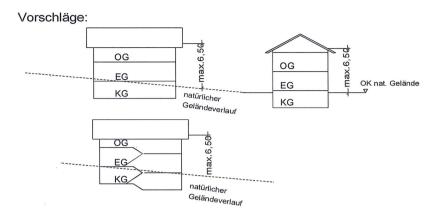
GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO) maximale Grundflächenzahl 0,25

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25, d.h es dürfen max. 25 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Darüber hinaus dürfen weitere 50% der überbaubaren Grundstücksfläche für Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. (Bau NVO § 19 Abs. 4)

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

1.2.1	É À	Nur Einzelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser zulässig
1.2.2 1.2.3	0	Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.
		Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5
1.2.4	·	innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden
	$\Diamond\!\!-\!\!\!-\!\!\!\!-\!$	vorgeschriebene Firstrichtung
1.2.5	SD	Satteldach, Dachneigung 20° - 28°
1.2.6	2 Wo	z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
1.2.7	••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten
1.2.8		Höhenfestsetzung
		Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 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.
1.2.9	~~~~	Die Anbauverbotszone von 20m vom Straßenrand ist gemäß Art. 23 BayStr.WG einzuhalten



1.2.10 z.B. 499,50

max. Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß der Wohngebäude bzw. Oberkante fertiger Fußboden in den Garagen bezogen auf Normalnull (NN)

- 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 und straßenbegleitenden Gehweg mit Maßangabe
- private Verkehrsfläche mit Grunddienstbarkeiten für Geh-Fahrt- und Leitungsrechte
- Sichtdreiecke

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

1.5 Grünordnung

1.5.1
Baum zu pflanzen
1.5.2
Sträucher zu pflanzen
1.5.3
Grünfläche

1.6 Bahnstromleitung

Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungsachse mit Beschränkung der maximalen Bauhöhe einschl. aller Aufbauten (wie z.B. Kamine, Reklametafeln, Dachständer, Antennen) auf 506,00m ü. NN

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgestzt. Ausnahmen gem. § 6 Abs.2 Nr. 3 und 7 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, bei Doppelhäusern 1 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 <u>Baugrenzen</u>

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. 3 Satz 7 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) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel können im Einzelfall ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31Abs.2 BauGB). Andere Dachformen wie z. B. Tonnendach sind unzulässig.
- 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 6,25 m betragen.
 Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7
- 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.
- 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 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.
- 2.6.4 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.
- 2.6.5 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.
- 2.6.6 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 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 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 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 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. In den Gehwegen und Straßen sind hiefür geeignete Trassen vorzusehen.

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.
- 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

Betula pubescens Moorbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche

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

Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

Sträucher

Ulmus glabra

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 Euonymus europaeus Seidelbast Pfaffenhütchen

Euonymus latifolius

Breitblättriges Pfaffenhütchen

llex aquifolium

Stechpalme

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera alpigena

Alpenheckenkirsche Blaue Heckenkirsche

Lonicera caerulea Lonicera nigra

Schwarze Heckenkirsche Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa
Rhamnus catharticus

Kreuzdorn

Ribes alpinium

Alpenjohannesbeere

Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa caesia
Rosa glauca

Feldrose Hundsrose Lederrose

Hechtrose

Rosa pendulina

Alpenheckenrose

Rosa rubiginosa Rosa villosa Salix aurita Salix caprea Salix daphnoides

Weinrose Apfelrose Öhrchenweide Salweide Reifweide

Salix purpurea
Salix repens
Salix rosmarinifolia

Purpurweide Kriechweiden Rosmarinweide Mandelweide

Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra

Korbweide Hollunder

Viburnum lantana Viburnum opulus 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, Lattenzäne 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 im Sinne von Satz 1 zulässig. Streng geschnittene einförmige Hecken mit einem recht-

eckigen 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 gerechnet werden. Innerhalb des 2 x 21m breiten Gefährungsbereichs bezogen auf die Leitungsachse dürfen Gebäude einschließlich aller Aufbauten (wie z.B. Kamine, Dachständer, Antennen, Reklametafeln usw.) eine maximale Bauhöhe von 506,0 m üNN nicht überschreiten.

Pläne für Bauwerke und bauliche Anlagen innerhalb des 2 x 30m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitungen müssen vom <u>Grundeigentümer der</u> <u>DB Energie zur Überprüfungprüfung</u> der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.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 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.

2.12 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

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

3.4 ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücknummer

3.6 — • —— • ——110 KV-Leitung der Bundesbahn aus Lageplan M 1:5000 übernommen Genaue Lage über dem betreffenden Grundstück vor Ort überprüfen!

3.7 () Pflanzvorschlag

3.8 <u>Übergangsregelung</u>

121

3.5

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.

3.9 <u>Höhenfestsetzung der Gebäude</u>

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.

3.10 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.

3.11 Regenwasserversickerung

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.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) ist auch bei geringer Sickerleistung anzustreben, da keine geeigntete Vorflut vorhanden ist. Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu veremiden. 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 nicht 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. 01.10.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S. 777) und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)17.12.2008 http://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf

entsprechen. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 v. April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die Versickerungsanlagen sollen auf eine empfohlene Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens auf n \geq 0,1 1/a bemessen werden.

3.12 <u>Trinkwasserversorgung</u>, Abwasserentsorgung

(Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

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.

3.13 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

3,14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 110 kV Bahnstromleitung

Für Bauwerke innerhalb der Gefährungsbereiche ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VED 0132 erforderlich. Die im Erdboden befindlichen Erdungsanlagen der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Appassungsmaßnahmen gehen zu Lasten des

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.

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

Die nach der sechsundzwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -26.BImSchV) im Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10kV/m und die magnetische Flußdichte von 300µT (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden bei weitem nicht erreicht.

3.18 Straßenverlegung der Vogtareuther Straße

Die Verlegung mit Ausfahrt auf die St 2360 dient nicht vorwiegend der Erschließung des Baugebietes.

Die Verlegung wird daher später in einem Zuge und nicht nur im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes erfolgen. Gleichzeitig wird der bestehende Teil der Vogtareuther Straße aufgelassen, als Feldweg zurückgebaut und umgestuft werden.

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Lageplanes im Maßstab 1:1000 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 11.01.2000
beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.



Loy, 1. Bürgermeister

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat über die
allgemeinen Ziele und die
voraussichtlichen Auswirkungen der
Planungen gem. § 3 Abs. 1u. 2
BauGB unterrichtet und Ihnen in der
Zeit vom16.01.2001 bis 28.02.2001, u.
22.12.2003 bis 02.02.2004, u.
Gelegenheit zur Äußerung gegeben.



Loy, 1. Bürgermeister

5.3 Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat die Träger
Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1u. 2
BauGB vom
25.02.2000 bis 10.04.2000 u. 16.01.2001
bis 28.02.2001 u. 29.12.2003 bis
02.02.2004 u. 09.07.2009 bis 17.08.2009
beteiligt



Lov, 1. Bürgermeister

5.4 Auslegung (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. 3 Abs. 2
BauGB in der Zeit vom
22.07.2009 bis 24.08.2009
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.



Loy, 1. Bürgermeister

5.5 Billigungsbeschluss
Der Entwurf des
Bebauungsplanes und die
Begründung wurden vom
Gemeinderat Prutting am
12.01.2010 gebilligt.



Loy, 1. Bürgermeister

5.6 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat den
Satzungsbeschluss dieses
Bebauungsplanes am
12.01.2010 beschlossen.



Loy, 1. Bürgermeister

5.7 Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des
Bebauungsplanes ist gem. § 10
Abs. 3 BauGB ist am
04.02.2010
ortsüblich bekannt gemacht worden.



Loy, 1. Bürgermeister

5.8 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit
wirksam



Prutting 04.02.2010 Loy, 1. Bürgermeister