ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
für die Gemeinde Prutting

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat (BayGO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Prutting folgende Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen, Einfriedungen, Stellplätzen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung):

Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

1. Die Örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gebiet der Gemeinde Prutting.
2. Die Örtliche Bauvorschrift gilt für alle baugenehmigungspflichtigen und nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien bzw. nicht baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen. Sie gilt auch für die Erneuerung oder den Ersatz baulicher Anlagen.
3. Die Geltung der materiell rechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleibt, soweit diese Satzung nichts anderes regelt, unberührt.
4. Die Geltung bundesrechtlicher Vorschriften bleibt unberührt (z. B. BauGB, BauNVO u. a.).

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Sind oder werden in einem Bebauungsplan gegenüber dieser Örtlichen Bauvorschrift abweichende oder weitere Festsetzungen getroffen, so sind insoweit die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend und vorrangig.

Gebäude

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Gebäude sind in der Stellung der Baukörper untereinander und zu öffentlichen Verkehrsflächen, in Proportion und Gestaltung unter Beachtung der besonderen örtlichen Gegebenheiten in die sie umgebende dorfräumliche und bauliche Situation einzufügen, wobei bei Wohnbaugrundstücken in Prutting eine Grundflächenzahl I gem. § 19 Abs. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNV) von 0,30, im übrigen Gemeindebereich von 0,25 bzw. im gesamten Gemeindegebiet im unbebauten Innenbereich (§ 34 BauGB) eine Grundflächenzahl II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,50 nicht überschritten werden darf.

§ 4 Gebäudestellung und Höhenfestsetzung

1. Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen darf die ursprüngliche natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden. Art.10 BayBO bleibt unberührt.
2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß, gemessen in der Gebäudemitte, darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Der Maximalwert wird gemessen nach dem arithmetischen Mittel aller Gebäudeaußenecken.

3. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser, bei Hanglage, im Tal, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen von Ziffer 2 zugelassen werden.

§ 5 Mindestabstandsflächen, die über die in Art. 6 BayBO festgelegten Abstandsflächen hinausgehen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

1. Gebäude an öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze ins Baugrundstück einhalten.
2. Zu anderen Grundstücken ist ein Abstand zumindest im Umfang des Dachüberstandes, mindestens aber von 0,60 m einzuhalten, wenn keine grenzüberschreitende Bebauung vorliegt, vgl. § 13 (z. B. zusammengebaute Grenzgaragen).

§ 6 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z. B. durch Balkone oder Holzverschalung) auszubilden.
2. Der Grundriss der Baukörper ist aus einem Rechteck zu entwickeln.
3. Haupt- und Nebengebäude, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagenreihen und jede (auch über die Grundstücksgrenze) zusammengebaute Häusergruppe gelten als Gestaltungseinheit. Sie sind daher in der Gestaltung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
4. Grenzbauten sind profilgleich herzustellen.
5. An- und Nebenbauten sind hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Material und Farbgebung an das Hauptgebäude anzugleichen und möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen
6. Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

<u>Wandhöhe, Wandgestaltung und Material</u>

§ 7 Außenwände

1. Die seitliche Wandhöhe darf 7,00 m bis Oberkante Dachhaut nicht übersteigen
2. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Kellerrohdecke, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.
3. Für Außenwände von Wohngebäuden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und / oder holzverschalte Flächen oder Massivholzwände (Blockbauweise) vorzusehen. Für kleinere Bauteile (z. B. Säulen) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
4. Bei Gebäuden mit zwei oder mehr Vollgeschoßen sind fensterlose Hausseiten unzulässig.
5. Art. 27 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.

§ 8 Farbgebung Gebäudeaußenseiten

Grelle oder besonders auffällige Farbtöne oder Farbkombinationen sind nicht zulässig.

§ 9 Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen

1. Für Wintergärten und Verglasungen ist bei Anbau an ein Gebäude ein Pultdach zulässig.
2. Für Terrassen zu Wohngebäuden ist eine Grundfläche von maximal 50 m² je stockwerksgleicher Wohneinheit zulässig, sofern damit die festgesetzte höchstzulässige GRZ II von 0,50 nicht überschritten wird.

§ 10 Fenster, Hauseingänge

1. Die Verwendung von verspiegeltem oder gebogenem / gewölbtem Glas ist unzulässig.
2. Giebelfenster dürfen entsprechend der Dachneigung ausgeführt werden.

Dach

§ 11 Dachform, Dachneigung

1. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen (ausgenommen ist der Dachanschluss von Dachgauben oder Stand- / Quergiebeln).
2. Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig.
3. Hauptgebäude sind mit gleichschenkeligen Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 18 – 28 Grad und mittigem, höhengleichem, waagrechtem First parallel zu den Längsseiten des Gebäudes zu versehen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
4. Bei Nebengebäuden oder bei überwiegend landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Dachneigung von 10 – 28 Grad zulässig.
5. Bei Garagen, Carports, Nebengebäuden und Verbindungsbauten können Pultdächer zugelassen werden, wenn dabei das Ortsbild nicht wesentlich gestört wird.
6. Garagen, Carports oder andere Anbauten, die direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, können mit einem Pultdach versehen werden (First entlang der Außenwand des Hauptgebäudes).
7. Bei Garagen und Carports können Flachdächer zugelassen werden. Solche Dächer sind zu begrünen oder zu bekiesen, soweit sie nicht von anderen Gebäudeteilen überdeckt oder anderweitig genutzt werden (z. B. als Dachterrasse).

§ 12 Dachüberstände

1. Dächer sind allseitig mit einem Mindest-Dachüberstand von 0,80 m zu versehen.
2. Eingeschossige Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports, Gartenhäuschen) müssen allseitig einen Dachüberstand von mindestens 0,60 m aufweisen.
3. Der maximal zulässige Dachvorsprung beträgt an den Längsseiten 1,50 m, an den Giebelseiten 2,00 m (jeweils waagrecht gemessen). Für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude können Abweichungen zugelassen werden.
4. Bei voll verglasten Dächern (z. B. Wintergärten, Gewächshäuser) ist ein Dachüberstand nicht erforderlich.

§ 13 Dachbedeckung

1. Bei geneigten Dächern sind als Dachbedeckung nur kleinteilige unglasierte
   a) Tondachziegel oder
   b) Betondachpfannen oder
   c) Glas-Solardachziegel zugelassen.

2. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (z. B. Überdachung von Eingängen, Terrassen, Wintergärten, Treppenabgängen o. ä.).
3. Bei ausschließlich landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden ist außerdem eine Bedachung mit gestrichenem Blech zugelassen.
4. Reflektierende oder blendende Dachoberflächen sind nicht zulässig.
5. Freistehende Garagen (ausgenommen Flachdächer) und Nebengebäude sind mit derselben Dachbedeckung wie das zugehörige Hauptgebäude auszuführen.
6. Für grenzüberschreitend durchlaufende Dächer ist eine einheitliche Gestaltung anzustreben.
7. Als Farbe für die Dachbedeckung sind zugelassen ziegelrot / naturrot, rot- bis dunkelbraun oder anthrazit.

§ 14 Dachaufbauten; Dacheinbauten

1. Dachgauben sind als in der Dachfläche liegende untergeordnete Bauteile auszubilden und in Größe und Zahl möglichst gering zu halten. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Proportion, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude harmonieren.
2. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 25 Grad zulässig.
3. Zugelassen sind gleichschenkelige stehende Gauben mit mittigem Satteldach sowie Schleppgauben mit mindestens 5 Grad Dachneigung.
4. Die maximal zulässige Außenbreite je stehender Gaube ist 3,00 m.
5. Bei mehreren Standgauben bzw. zu einem Standgiebel/Quergiebel bzw. zu einer Kommunwand ist jeweils eine Gaubenbreite als Mindestabstand zwischen den Gauben oder zum Standgiebel bzw. zur Kommunwand erforderlich.
6. Mehrere Gauben auf derselben Dachseite eines Gebäudes (auch bei grenzüberschreitenden Doppel- oder Reihenhäusern) sind gleichartig auszuführen. Eine Mischung von mehreren Gaubentypen auf dem Dach eines Gebäudes ist nicht zulässig (ausgenommen ein Kaminkehrerausstieg), ebenso eine Mischung von Schleppgaube/n und Stand- / Quergiebel.
7. Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig.
8. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
9. Standgiebel oder Quergiebel können zugelassen werden, wenn die Dachneigung mindestens 25 Grad beträgt. Die Außenbreite eines Standgiebels, gemessen ohne den seitlichen Dachüberstand des Standgiebels, darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen, maximal jedoch 6,00 m. Die Dachneigung des Stand- bzw. Quergiebels hat sich an der Hauptdachfläche zu orientieren (max. + / - 5 Grad).
10. Der First des Stand- bzw. Quergiebels oder der obere Dachansatz von Gauben muss mindestens 0,20 m (senkrecht gemessen) unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Der Mindestabstand von Gauben bzw. von Stand- / Quergiebeln zur Traufe und zum Ortgang muss mindestens das Maß des jeweiligen Dachüberstandes betragen.
11. Dachflächenfenster müssen möglichst dachflächenbündig eingebaut werden.
12. Nicht zulässig sind über die Dachfläche aufragende Lichtkuppeln oder ähnliche Belichtungsaufbauten.
13. Unbehandeltes Blech oder Aluminium, sowie Kunststoffe dürfen als Verkleidung nicht verwendet werden; Kupfer ist zulässig.

§ 15 Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern

1. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich parallel zur Dach- oder Wandfläche anzubringen mit einem Abstand von max. 0,15 m. An Balkonen, Erkern und Gebäudevorsprüngen sind solche Anlagen nicht zulässig.
2. Die Anlagen dürfen in der Höhe den Dachfirst des Gebäudes nicht überragen, in der Breite nicht den Ortgang und die Traufe.
3. Zu- und Ableitungen sind unter der Dachhaut zu führen.

§ 16 Unzulässige Baustoffe für Gebäudeaußenwände, Fenster, Türen und Dächer

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

1. Wellplatten aus Kunststoff und Metall,
2. Riemchenverkleidungen, Spaltklinker
3. rohes unverputztes Ziegelmauerwerk bzw.-verkleidungen,
4. Faserzement- oder Zementverkleidungen
5. Mosaik- oder Keramikverkleidungen,
6. Verkleidungen aus Kunststoff-, Metall- oder Glas, Holzfaserplatten oder ähnlich wirkende Werkstoffplatten
7. ungestrichenes Blech, außer Kupfer oder Titanzink als Teil einer Dacheindeckung von weniger als 30 m² oder als Teil der Dachentwässerung, Kamin-, Ortgang- oder Lüfterumkleidung,
8. Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen,

Anlagen außerhalb von Gebäuden zur Ver- und Entsorgung und Kommunikation

§ 17 Strom-, TV- und Telefonkabel, Energie, Ver- und Entsorgung

1. Strom- und Kommunikationskabel (z. B. Telefon, TV), sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
2. Antennenanlagen sind möglichst im Dach (wenn empfangstechnisch möglich) unterzubringen und bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantenne auszubilden.
3. Abfallbehälter sowie technische Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) müssen in bauliche Anlagen integriert oder unterirdisch errichtet werden.

§ 18 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen.

Einfriedungen

§ 19 Einfriedungen (Zäune, Hecken, Sträucher)

1. Einfriedungen müssen sich in das Ortsbild einfügen, dem Gelände anpassen, mit anliegenden Nachbareinfriedungen abgestimmt werden und müssen zumindest je Grundstücksseite einheitlich ausgeführt werden.
2. Einfriedungen dürfen nicht aus Mauern, Rohrmatten, Kunststein (Bossenmauerwerk o. ä.), Riemchenverkleidungen, aus Kunststoff, Glas, Stacheldraht, geschlossenen Bretter-, Holz- oder Plattenwänden hergestellt oder nachträglich angebracht werden. Einfriedungen dürfen auch nicht mit Planen, Matten, Kunststoffplatten, Draht, Seilen oder ähnlichem Material bespannt, verkleidet oder erhöht werden.
3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Holz oder Metall zulässig. Holzzäune sind entweder als einfache, offene senkrechte Staketen- oder Lattenzäune oder als offene Bretterzäune mit parallel dem Geländeverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Auch Maschendrahtgewebe und Stabgitterzäune sind zulässig, jedoch nur mit durchgehender Hinterpflanzung. Die Konstruktion ist an Holz- oder Metallsäulen zu befestigen. Die Zaunpfosten / -stützen sind auf der Gartenseite anzubringen. Streng geschnittene Hecken (z. B. mit einem rechteckigen, trapezförmigen oder dreieckigen Querschnitt) oder Hecken aus Nadelgehölzen (Eibe, Thuja, Zedern o. ä.) sind nicht zulässig.

4. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung innerhalb eines Streifens von 2 m Tiefe entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,80 m, ansonsten sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.
5. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu erstellen. Soweit ein Sockel zur Abstützung des Geländes oder zur Abweisung von Oberflächenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist, darf er das Gelände um maximal 0,15 m überragen. Ansonsten sind aus dem Gelände herausragende durchlaufende Sockel, Kantensteine, Palisaden, Gabionen o. ä. nicht zulässig.
6. In Hanglagen muss die Einfriedung dem Gelände folgen. Absetzungen / Abtreppungen sind nicht zulässig.
7. Nur vorübergehend während der Dauer von Bauarbeiten aufgestellte Bauzäune gelten nicht als Einfriedung.
8. Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen und sicheren Zustand zu halten. Bei der Pflanzung verletzungsgefährlicher Baum- / Straucharten (Stacheln, Dornen, giftig o. ä.) an öffentlichen Verkehrsflächen ist auf einen ständigen ausreichenden Abstand des Bewuchses zum öffentlichen Verkehrsraum zu achten.
9. Lärmschutzwände sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m und zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m mit Hinterpflanzung, bzw. Begrünung zulässig.
10. In besonders gelagerten Einzelfällen können Ausnahmen hinsichtlich der Art und Höhe einer Einfriedung zugelassen werden (z. B. Ballfangzäune, Kindergarten, Tennisplätze, Sicht- oder Lärmschutz, spezielle Sicherheitszäune oder Tierhaltung).

§ 20 Freihaltung des Sichtbereiches im öffentlichen Verkehrsraum

1. Entlang öffentlicher Straßen dürfen innerhalb eines Streifens von 2,00 m Tiefe (gemessen im rechten Winkel von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße ins anliegende Grundstück) keinerlei bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen oder sonstige Sichthindernisse angebracht oder im Erneuerungsfall belassen werden (ausgenommen bestehendes natürliches Gelände oder rechtmäßig bestehende Gebäude), die eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der Fahrbahndecke übersteigen. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 2,50 m über Oberkante fertiger Straßendecke.
2. Über die Grundstücksgrenze in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragende Pflanzenteile oder andere Gegenstände sind nicht zulässig und zeitnah zu entfernen.
3. An öffentlichen Straßen und Wegen ist das Lichtraumprofil der Straße bis 4,50 m über Oberkante Straßendecke stets freizuhalten (vgl. Art. 29 Abs. 2 und 3 BayStrWG und RASt 06 Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3).

Gelände- und Freiflächengestaltung

§ 21 Grundstückszufahrten

1. Die Zufahrtsbreite vor zurückgesetzten Garagen oder Stellplätzen darf pro Grundstück maximal 6,00 m betragen.
2. Treffen mehr als zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite zwischen den Einfahrten anzulegen und zu erhalten.

§ 22 Geländeveränderungen; Wasserablauf

1. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Veränderungen (Abgrabungen, Abböschungen) des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an maximal einer Gebäudeseite auf bis zu zwei Drittel der diesseitigen Wandlänge (jedoch maximal auf 5,00 m Länge) bis zu maximal 1,50 m abgegraben werden, wenn die Maßnahme von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden kann. Die Abgrabung kann seitlich durch Stützmauern abgefangen werden. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden.
2. Bei Hanglagen sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu 0,50 m (senkrecht gemessene Höhendifferenz zum ursprünglichen natürlichen Gelände) zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird. Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen, künstliche Abstützungen sind nicht zulässig.
3. Stützmauern zur notwendigen technischen Sicherung gegen Hangrutschungen des Urgeländes sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Sie sind als lose und offene Natursteinmauern aus einheimischen Bruchsteinen mit einer Neigung von wenigstens 15 Grad nach hinten zu errichten.
4. Geländeveränderungen zum Schutz vor Immissionen können für bebaute Grundstücke an Staatsstraßen zugelassen werden (z. B. Lärmschutzwall).
5. Durch Veränderungen des natürlichen ursprünglichen Geländes darf natürlich / wild ablaufendes Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen, in eine öffentliche Straßenentwässerung oder auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.
6. Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1.000 l sind unterirdisch anzulegen.
7. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und sind mit Ausnahme von Terrassen und Zuwegen zu Gebäuden nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Asphalt-, Beton- oder ähnliche Flächen zur Versiegelung von Garagenvorplätzen, Stellplätzen, Wegen, Fahr- oder Lagerflächen sind unzulässig. Für ausschließlich landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte bebaute Grundstücke können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 23 Bepflanzung

1. Nicht überbaute, sowie nicht als Verkehrs- oder Lagerfläche dienende Teile von bebauten Grundstücken sind zu begrünen.
2. Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten.
3. Je 500 m² Grundstücksgröße ist auf Wohngrundstücken mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum, mindestens Halbstamm, einer zulässigen Art zu pflanzen und zu unterhalten. Für diese Mindestanpflanzung auf bebauten Wohngrundstücken zugelassen werden folgende einheimische Baumarten:

   - Alle Arten von standortgerechten Obstgehölzen in Zuchtsorten oder als Wildart, sowie
   - alle standortgerechten einheimischen Laubgehölze (Naturform),

4. Auf anderen bebauten Grundstücken können abweichende Regelungen hinsichtlich Zahl und Art der zu pflanzenden Bäume getroffen werden.
5. Gebäudeaußenwände mit geringen Öffnungen sollen begrünt werden.
6. Bei der Pflanzung von Bäumen oder Großsträuchern (z. B. Haselnuss) soll der Abstand von der Stammmitte zu unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen (vor Wurzeln) und des Wurzelwerks (bei späteren Aufgrabungen) erforderlich.
7. Bei Bepflanzungen nahe von Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Vorschriften zu Mindestabständen und Maximalhöhen (Art. 47 ff AGBGB) und zum Nachbarschutz (z. B. §§ 910, 911 BGB) zu beachten, soweit nicht diese Satzung strengere Regeln enthält.

8. Die Bepflanzung und Begrünung eines privaten Grundstücks, die in Zusammenhang steht mit der Erstellung neuer Gebäude, muss spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Nutzbarkeit des errichteten Gebäudes erfolgen. Die Bepflanzung / Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
9. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht zu Lager- und / oder Abstellzwecken (z. B. Wohnwagen, Boote) verwendet werden.

§ 24 Grundstückspflege

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

§ 25 Naturschutz

1. Einfriedungen sind für Kleintiere (z. B. Igel, Amphibien) durchlässig zu gestalten (mindestens 0,10 m Bodenabstand von Zäunen und/oder ausreichend Durchlässe). Die Geländegestaltung (z. B. Böschungen, Abstufungen) muss Kleintierwanderungen zulassen.
2. Es wird empfohlen, an Gebäuden und / oder Bäumen / Sträuchern Nistmöglichkeiten für Vögel oder / und Fledermäuse anzubringen, sowie im Garten Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere anzulegen bzw. zu belassen.
3. Es wird empfohlen, zumindest ein Viertel der Grünflächen naturnah anzulegen und zu unterhalten (z. B. Wildblumenwiese) und bei der Auswahl der Bepflanzung des Grundstücks auf den naturschutzfachlichen Wert der Pflanzen zu achten (z. B. Blüte, Früchte, Nistgehölze, Bienenfreundlichkeit).

Anlagen für Fahrzeuge

§ 26 Stellplätze

1. Die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze bestimmt sich nach den geltenden Bestimmungen (Art. 47 Abs. 2 BayBO i. V. m. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 20 GaStellV)), soweit die Örtliche Bauvorschrift nicht davon abweichende Bestimmungen enthält (Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO).
2. Für jede Wohneinheit sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit mindestens zwei Stellplätze ausreichender Größe (Mindestmaß für oberirdische Stellplätze: Länge 5,50 m x Breite 2,50 m je Stellplatz) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Stauraum vor Garagen / Carports sowie Zufahrtsflächen auf dem Baugrundstück werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht angerechnet. In bestimmten Fällen können Ausnahmen genehmigt werden.
3. Stellplätze und Zufahrten dürfen zur öffentlichen Straße hin, zu der die Ausfahrt erfolgt, nicht eingefriedet werden.
4. Die Neigung von Garagenzufahrten oder Stellplätzen an öffentlichen Straßen darf maximal 10 % betragen.
5. Für Garagen an Verkehrsflächen beträgt die Vorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt mindestens 5,50 m ab Grundstücksgrenze. Bei Einbau eines vom Fahrzeug aus bedienbaren elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.
6. Offene Stellplätze sowie die Zufahrtsflächen hierzu und zu Garagen oder Carports dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden
7. Offene Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit (auch die Grundstücksgrenze überschreitend) mehr als 100 m² Fläche sind durch Anpflanzungen, Pflanzstreifen, Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
8. Beim Neubau von Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten oder ab 10 erforderlichen Stellplätzen ist eine Tiefgarage unter der Erdoberfläche zu errichten.

Wirtschaft

§ 27 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen müssen sich dem Gebäude und der ortsräumlichen Situation unterordnen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht verunstalten.
2. Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Die Beleuchtung muss blendfrei sein.
3. Nicht zugelassen sind Blinklichter, laufende Schriftbänder, bewegliche Werbungen, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen, sowie Fahnenmastwerbung und Spruchbänder (ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen).
4. Die Werbeanlage darf nicht länger als ein Drittel der Fassadenbreite sein, maximal 5,00 m, sowie nicht höher als 1,00 m.
5. Die Oberkante einer Werbeanlage an oder in Verbindung mit Gebäuden darf nicht mehr als 5,00 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen bzw. über dem dortigen Gelände. Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.
6. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeträger sowie Plakatanschlagtafeln sind ansonsten nicht zulässig.
7. Für Veranstaltungen und Feierlichkeiten der örtlichen Vereine und Einrichtungen werden Werbeanlagen befristet zugelassen. Nach der Veranstaltung sind die Werbeanlagen umgehend zu entfernen.
8. Für versteckt liegende Betriebe können Hinweistafeln bis zu 1 m² ausnahmsweise zugelassen werden, ebenso Sammelhinweiszeichen.

Abweichungen

§ 28 Abweichungen von der Örtlichen Bauvorschrift

1. Von der Örtlichen Bauvorschrift können auf begründeten schriftlichen Antrag Abweichungen zugelassen werden. Die Zustimmung kann mit Auflagen verbunden werden.
2. Abweichungen von der Örtlichen Bauvorschrift können ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder Gebäude (z. B. Kirche) oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
3. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet gern. Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

Bewehrung

§ 29 Ordnungswidrigkeiten

1. Nach Art.79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Vorschriften dieser Satzung verstößt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß Art. 79 Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Geltung

§ 30 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996 außer Kraft.

Prutting, den 10.07.2018

Siegel

Loy
1. Bürgermeister