Festsetzungen

01. Geltungsbereich

	Grenze des Geltungsbereiches= Umgrenzung einer Teilfläche des LSG zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung vom 28.12.1976.

02. Art der baulichen Nutzung

SO 1	Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ zulässig sind (Hauptanlage): Wochenendhäuser (einschl. Lauben) gem. §10 (1) BauNVO, Terrassen. allgemein zulässig sind: Stellplätze und Garagen gem. §12 (2) BauNVO mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO. nicht zulässig sind: fliegende Bauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Keller und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
SO 2	Sonstiges Sondergebiet „Vereinsgebiet Segler- und Ruderclub“ zulässig sind (Hauptanlage): Clubgebäude (einschl. Lauben), Terrassen, Bootskrananlage, Slipanlage, Bootsstellplätze, Anhängerstellplätze. allgemein zulässig sind: Stellplätze gem. §12 (1) BauNVO mit ihren Zufahrten
	Abgrenzung der Sondergebiete

03. Maß der baulichen Nutzung

SO 1

GRZ 0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,2 (Summenmaß aus Hauptanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO)

Zulässige Grundfläche GR von baulichen Anlagen in Quadratmetern als Höchstmaß

GR Wochenendhäuser(einschl. Lauben)	max. 60 m2 (Hauptanlage)
GR Terrassen	max. 15 m2 (Hauptanlage)
GR Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	insg. max. 30 m2

SO 2

GRZ 0,7	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,7 (Summenmaß aus Hauptanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO)

Zulässige Grundfläche GR von baulichen Anlagen in Quadratmetern als Höchstmaß

GR Clubgebäude (einschl. Lauben)	max. 200 m2
GR Terrassen	max. 100 m2
GR Bootskrananlage, Slipanlage, Bootsstellplätze, Anhängerstellplätze	insg. max. 2000 m2
WH 5,3	Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, hier 5,3 m Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der Außenwand.
FH 6,4	Firsthöhe in Metern als Höchstmaß, hier 6,4 m Die Firsthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.
Höhenlage der baulichen Anlagen	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss = max. 20 cm über Oberkante höchster Geländepunkt, gemessen an den Außenecken des Hauptbaukörpers. Eine abweichende Höhenlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgeschriebene Höhenlage zu Geländeveränderungen führen würde.

04. Bauweise/ Baugrenzen

Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Abstandsflächen	Vor Außenwänden von Gebäuden gelten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

05. Baugrundstücke SO 1

FBG 750	Fläche des Baugrundstücks in Quadratmetern als Mindestmaß, hier 750 m2 Für Grundstücke, die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kleiner als 750 m2 sind, gilt als Mindestgröße die tatsächliche Grundstücksgröße. Flächenanteile außerhalb der Sondergebietsabgrenzung werden nicht auf die Mindestgröße der Baugrundstücke angerechnet.

06. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

	Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Stellplätze und Nebenanlagen. Garagen/ Carports/ Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplatzbedarf	SO 1 max. 2 Stellplätze. Garagen und Carports werden auf den Stellplatzbedarf angerechnet. SO 2 mind. 1 Stellplatz je 10 m2 Clubraumfläche
Nebenanlagen	Die maximale Größe von Nebenanlagen bemisst sich nach Abschnitt 02 (Maß der baulichen Nutzung) unter Anrechnung von Garagen und Stellplätzen.

07. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern, hier 4,5 m
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und des Freistaats Bayern

08. Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität

09. Örtliche Bauvorschriften

Dächer	nur Satteldach mit First mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig Dachneigung 20- 28° zulässig
Wandhöhe Garagen/ Nebenanlagen	Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, hier 3,0 m
Einfriedungen	Einfriedungen sind nur innerhalb der abgegrenzten Sondergebiete, nicht jedoch zur Seeseite zulässig unter folgenden Bedingungen: Höhe max. 1,0 m, ohne Sockel, Abstand Zaununterkante/ Boden mind. 10 cm, offene Ansichtsfläche mind. 50%.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Geländeveränderungen durch Aufschüttungen/ Abgrabungen sind unzulässig, auch wenn die Maßnahmen nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei wären. Eine Abweichung davon in geringfügigem Ausmaß ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Veränderungssperre zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckgemäßen Grundstücksnutzung führen würde und die Veränderung für das Landschaftsbild nicht verunstaltend wirkt.

Grünordnung

01. Private Gärten im Bereich SO 1 „Wochenendhaus“

Erhaltungsgebot/ Ersatzmaßnahmen	Der Baum und Strauchbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und wenn die untere Naturschutzbehörde dem Eingriff im Rahmen der Baugenehmigung zustimmt. Für den Verlust sind an anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Durchführungszeitraum spätestens eine Vegetationsperiode nach Baumfällung. Gehölzarten und –größen entsprechend der Artenliste Abschnitt 04
Hecken	Geschnittene Hecken sind unzulässig. Ersatzweise können zur optischen Abschirmung locker angeordnete Strauchgruppen gepflanzt werden. Es sind dabei herkunftsgesicherte, gebietsheimische Straucharten entsprechend der Artenliste zu verwenden.
Freiflächennutzung Gärten	zulässig sind: eine natürliche Entwicklung der Vegetation (Sukzession), eine extensive gärtnerische Pflege von Gras, Baum- und Strauchbeständen. unzulässig sind: eine intensive gärtnerische Nutzung, jegliche Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Pflanzung fremdländischer Gehölz- und Wuchsformen wie Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen, säulen- und pyramidenförmige Gehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen), Gehölze mit blauer Blattfärbung (z.B. Blaufichte, Blautanne)
Freiflächennutzung Uferzone	zulässig sind: eine extensive Nutzung als Wiese bzw. als Feuchtfläche mit Röhricht und standortgerechten heimischen Gehölzen unzulässig sind: die Entfernung oder wesentliche Veränderung von Uferbewuchs, von Röhricht bzw. Schilf und von Wasserpflanzen, das Eindringen in Röhricht oder Wasserpflanzenbestände, der Einsatz von chemischen Mitteln zur Beseitigung oder Bekämpfung von Röhricht.

02. Stellplätze und Zufahrten im Bereich SO 2 „Vereinsgebiet Segler- und Ruderclub“

Oberflächenbefestigungen	Plätze zum Parken von KFZs, Abstellen von Booten und Bootanhängern sind nur mit wassergebundene Decken zulässig.

03. Planungen, Nutzungsregelungen und “ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bindungen/ Erhalt	Erhalt des Baumbestandes am Ufer zur Bewahrung der parkartigen grünen Kulisse als Übergang zu den geschlossenen Waldflächen und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Altersbedingte Baumfällungen bedürfen der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde und sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen am gleichen Standort zu ersetzen. Gehölzarten und –größen entsprechend der Artenliste Abschnitt 04 Für die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang über 70 cm, gemessen 1 Meter über Boden, ist grundsätzlich die Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde notwendig.
	Waldflächen
Erhaltungsgebot	Der vorhandene Waldanteil darf nicht reduziert werden. Eine Umwandlung von Wald in Wiese ist nicht zulässig. Die nachhaltige natur- und landschaftsverträgliche Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs.3 BNatSchG ist gewährleistet.
Aufforstungsgebot	Abholzungen oder Auflichtungen (Kahlschläge sind unzulässig) sind durch Aufforstungen flächengleich innerhalb von 3 Jahren auszugleichen. Anzustreben ist ein standortgerechter Mischwald mit Baumarten aus der potenziell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste)
Vermeidungsmaßnahmen	V1- Bauzeitbeschränkung Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in den Herbst- und Wintermonaten in der Zeit von Anfang Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden. V2- Baufeldfreimachung Oberbodenabtrag + Abtrag von Vegetationsdecken ebenfalls nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar V3- Ökologische Baubegleitung Einsatz einer ökologischen Baubegleitung für die Maßnahmen aus V1 + V2
	Nasswiesen
Erhalt- und Pflegegebot	Erhalt und Pflege der Bestände
	Röhrichtflächen
Erhalt- und Pflegegebot	Erhalt und Pflege der Bestände. Eingriffe in die Röhrichtzone sind grundsätzlich nicht zulässig. Niederschlagswasser ist deshalb landseitig außerhalb des dargestellten Röhrichtbestandes in den See einzuleiten.

04. Artenliste und Pflanzenqualität für Pflanzungen

Pflanzmaterial	Es muss herkunftsgesichertes, gebietsheimisches Pflanzenmaterial verwendet werden.
Mindestpflanzenqualität Bäume	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm

Artenliste Bäume – Bereich grundwassernahe Flächen

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moor-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide

Artenliste Sträucher – Bereich grundwassernahe Flächen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste Bäume – Bereich grundwasserferne Flächen in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation des Hainsimsen-Buchen-Waldes

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Picea abies	Fichte
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

Artenliste Sträucher – Bereich grundwasserferne Flächen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus racemosus	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

05. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
B 69.07	Nachrichtliche Übernahme kartierter Biotope –geschützt nach §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG
FFH-Gebiet Simssee Gebiets-Nr. 8139-371	Nachrichtliche Übernahme des FFH – Gebietes Simssee
A	Ausgleichsfläche

06. Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächenbedarf	1.390 m2 Berechnung siehe Umweltbericht Abschnitte 10.1-10.6
Ausgleichsflächen im Geltungsbereich	Flurnummer: 781/39 (T) Gemarkung: Prutting Eigentümer: Gemeinde Prutting Anrechenbare Ausgleichsfläche: 2.690 m2 Erläuterung siehe Umweltbericht Abschnitt 10.6
Ergebnis	Die notwendigen Ausgleichsflächen für den Eingriff durch die Sondergebiete SO 1 + SO 2 stehen damit zur Verfügung.

Hinweise

	Gemeindegrenze Prutting
	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
1078	Flurnummer, z.B. 1078
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
	bestehende Stege (evtl. nicht lagegenau)
	bestehende Hauptabwasserleitung (Simssee Ringkanalisation)
	Böschungen
	Wege, Stellflächen (eventuell nicht lagegenau)
	bestehende Gärten, Wiesenflächen
	bestehende Waldflächen
	unbestockte Waldflächen
	aufgelichtete Waldflächen mit privater parkartiger Nutzung / ehemalige Landwirtschaftsflächen
	Waldflächen (aufgeforstet mit Mischwald, teilweise Naturverjüngung
	Einzelbäume und Baumgruppen
	Gewässer
	Teichrosen
	Uferzone des Simssees
	tiefer Bacheinschnitt mit steilen Böschungen
Wasserspiegel Simssee	ca. 470,00 ü. NN
Wochenendhäuser	Wochenendhäuser dürfen nur temporär genutzt werden. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.
Bestandsschutz	Bestehende Gebäude und deren Nutzungen/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässigerweise errichtet wurden.
Wiedererrichtung/ Neubebauung	Bei Beseitigung vorhandener Gebäude/ Einfriedungen und deren Neuerrichtung und bei Neubauten gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
gestufter Waldrand	Es wird empfohlen, im Bereich SO 1 mittelfristig entlang des nördlich angrenzenden Waldes einen stufig aufgebauten Waldmantel aufzubauen. Damit soll Sturmschäden sowohl im Wald wie auch an den Gebäuden vorgebeugt werden. Ein gut strukturierter Waldrand bietet einen kleinräumigen Wechsel von Strauchmantel, Staudensaum und den freistehenden Gehölzgruppen im Grundstück. Dabei kann der Randbereich des dort überwiegend vorhandenen Fichtenwaldes in die Maßnahme einbezogen werden. Auflichtung durch Einzelstammentnahme auf eine Tiefe von max. 10 m und Einbringung standortgerechter Laubhölzer. Grundstücksseitig, angrenzend an den Waldrand, Vorpflanzung von Sträuchern auf einer Breite von 5 m.
ökologisches Bauen	Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.
barrierefreies Bauen	Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.
Bodendenkmäler	Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.
Altlasten	Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.
Anlagen Versorgungsträger	Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.
Genehmigungspflicht von Anlagen an Gewässern erster Ordnung	Der Simssee ist nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG), Anlage 1, Lfd. Nr. 77, ein Gewässer erster Ordnung. Art. 20 BayWG in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten. Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen näher als 60 m am Simssee unterliegen der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
Grundwasser	Werden für Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen notwendig, so ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
Niederschlagswasser	Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen kann im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) und unter Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) in den Simssee eingeleitet werden.
Schmutzwasser	Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten (Ringkanalisation).
Entwässerungspläne	Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vor zu legen.
Plangrundlage	Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 29.01.2012). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Nutzungsschablone

SO 1	GRZ 0,2
WH 5,3	FH 6,4
FBG 750	

Baugebiet z.B. SO 1	Grundflächenzahl z.B. 0,2
Wandhöhe z.B. 5,3 m	Firsthöhe z.B. 6,4 m
Fläche Baugrundstück z.B. 750 m²	

Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB	am 13.12.2011
ortsübliche Bekanntmachung gem. §2 (1) BauGB	am 15..12.2011
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB)	vom 11.02.2013 bis 15.03.2013
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 01.02.2013 bis 07.03.2013
4. öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 27.12.2013 bis 31.01.2014
5. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 20.12.2013 bis 27.01.2014
6. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom 08.10.2014 bis 24.10.2014
7. erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom 30.09.2014 bis 24.10.2014
8. Satzungsbeschluss	am 04.11.2014

Prutting, den ....

(Siegel)

....
Loy, Erster Bürgermeister

9. ausgefertigt am

Prutting, den ....

(Siegel)

....
Loy, Erster Bürgermeister

10. ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB am

Prutting, den ....

(Siegel)

....
Loy, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Prutting auf.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer“

Planfertigung

des Entwurfs vom 05.08.2014
in der fortgeschriebenen F.
vom 04.11.2014

Maßstab 1:1000
1,83 m2
F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Huprich
Freier Landschaftsarchitekt
Hubertusstr. 5
83022 Rosenheim