



- 1.2.4 z.B. OKKD 513.30 max. Oberkante Kellerendeckung im Erdgeschoss der Wohngebäude bezogen auf Normalhöhen-Null (NNH). Geringfügige Abweichungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden. Bei nichtunterkellerten Gebäuden wird die Oberkante der Bodenplatte herangezogen.
- 1.3.1 Umgrenzung von Garagen
Ga
Umgrenzung von Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dafür nicht eigene Umgrenzungen festgesetzt sind.
- 1.3.2 Na
Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m² und einem Abstand von 60 cm zur Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartenzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.
- 1.4 Verkehrsflächen
1.4.1 Straßenbegrenzungslinie
1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn
- 1.5 Grünordnung
1.5.1 Fläche zur Ortsrandgrünung
1.5.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche)
- 1.6 110-kV-Leitung W32.1
Achse der 110-kV-Freileitung mit Darstellung des Schutzstreifens
Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die 110-kV-Stromleitung mit einem Schutzstreifen beidseitig von je 30 m bezogen auf die Leitungsschneise, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muß. Maßgebend ist die in der Öffentlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Weitere Festsetzungen durch Text vgl. 2.10
- 1.7 Sämtliche Festsetzungen
1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.7.2 SD Satteldach, Hauptgebäude Dachneigung 18° - 28°
Garagen und Nebenanlagen 10° - 28°
1.7.3 vorgeschriebene Firstrichtung

- 2.5 Garagen, KFZ-Stellplätze, Fahrradstellplätze.
2.5.1 Notwendige Zahl der KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze
- | Nutzungsart | KFZ-Stellplätze | | Fahrradstellplätze | |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Zahl der Stellplätze | Fläche pro Stellplatz in % | Zahl der Fahrradstellplätze | Fläche pro Stellplatz in % |
| Einfamilienhäuser, Doppelhäuser | 2 Stellplätze je Wohneinheit | 12 | 1 | 1 |
| Mehrfamilienhäuser: | 2 Stellplätze je Wohneinheit | 25% | 3 Stellplätze je Wohneinheit | |
- Bei Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten sind je Wohneinheit mindestens ein KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage oder in einem Bestandgebäude unterzubringen.
- 2.5.2 Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
Oberirdische KFZ-Stellplätze sind mit den Abmessungen L=5,50m und B= 2,50m anzulegen. Sie müssen frei zugänglich sein und zweckbestimmt verwendet werden.
- Bei Mehrfamilienhäusern ist mindestens ein barrierefreier PKW-Stellplatz mit den Mindestabmessungen L= 5,50m und B= 3,50m auf dem Baugrundstück anzulegen.
- Hinweis:
Zur Ermittlung der erforderlichen Zufahrts- und Rückstellflächen sind die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und die eingeführten technischen Regeln in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 2.5.3 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasen, Geröll, Splitt) auszuführen.
- 2.5.4 Garagenzufahrten sowie KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefädelt werden.
- 2.6 Straßen-Vorplätze, Zuwege
2.6.1 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 Verriegelung der Garagenvorplätze und Hauszugänge sind daher unzulässig.
- 2.6.2 Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
- 2.7 Grünordnung
2.7.1 Mindestpflanzgebot auf den Neubaulflächen
Je nach Grundstückgröße sind mindestens zu pflanzen:
bis 300m² Grundstücksfäche: 1 Baum
je weitere 300m² Grundstücksfäche: jeweils zusätzlich 1 Baum und zwei Sträucher
- Einschränkungen bezüglich der Wuchshöhe bestehen innerhalb des Schutzstreifens der Stromleitung (vgl. Ziff. 2.10). Es sind keine Bäume und Sträucher zu pflanzen, die in ihren Endwuchshöhen den Abstand zu den ruhenden und ausgeschungenen Leitern einhalten. Seltlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leitenseite nicht berühren.
- 2.7.2 Pfandenfenz
Die Pflanzung und Eingrünung privater Grünflächen hat zugleich mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen zu erfolgen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
- 2.7.3 Pflanzliste
Bäume
Wuchsklasse I + II, Mindestanforderung: Höchstmaß, Stammumfang 16-18 cm
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnuß
Tilia cordata Winterlinde
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Mehleibere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Kleinbäume
Mindestanforderung: Höchstmaß Stammumfang 14 - 16 cm oder
Sollart, Wuchshöhe 100 - 125 cm
Aesculus carnea Birkel
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Ilex aquifolium Stechpalme
- Obstbäume
Mindestanforderung: Halb- oder Hochstämmen, Stammumfang 8-10 cm, Verwendung örtlich bewährter alter Sorten.
Hinweis:
Neben den alten, örtlich bewährten Sorten, können auch neue, bereits gelesete Sorten zur Verwendung kommen. Die Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Rosenheim geben dazu Auskunft. Zu beachten ist, dass es sich um robuste Arten handelt, die nicht gespritzt werden müssen.
- Sträucher
Mindestanforderung: Wuchshöhe 60-100cm
Cornus sanguinea Hartweige
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenröhren
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa canina Hundrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Rosa glauca Rotblättrige Rose
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Spiraea I.S. Spierstrauch
Viburnum lentum Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- nicht zulässige Gehölze
Trauer- und Hängelbäume von Laub- und Nadelgehölzen, Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze
z.B. Thuja, Scheinzypressen, Gehölze mit blauer Blätterfärbung: z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne
- 2.7.4 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.
- 2.7.5 Freiflächengestaltung
Mit dem Bauantrag der Vorlage im Genehmigungsverfahren wird die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsskizzenplans gefordert.
- Detailliert darzustellen sind:
geplante und bestehende Geländehöhen; (insbesondere der Übergang zu den benachbarten Grundstücken),
Gründächer, Tiefgaragenüberdeckungen,
geplante und bestehende Sparten,
vorhandener Gehölzbestand,
zu rolierender Gehölzbestand,
Neupflanzungen,
Gestaltung der nicht befestigten Flächen,
Gestaltung der befestigten Flächen,
Einbauten in Freiflächen,
Einfriedungen.
- 2.8 Einfriedungen
2.8.1 Einfriedungen sind mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:
Entlang öffentlicher Straßen: Zaunhöhe höchstens 0,80m ab OK Gelände.
Zwischen Privatgrundstücken: Zaunhöhe höchstens 1,00m ab OK Gelände, ab einer Tiefe von 2,00 m gemessen ab straßenseitiger Grundstücksgrenze.
- Materialien
Holzzaune
Holzzaune sind entweder als einfache, senkrechte Holzsäulenzaune, Latenzaune oder als offene Bretterzaune mit parallel zum Grundstücksfußende gefügt montierten Brettern zu errichten. Die vorgeschriebenen Konstruktionen sind an dahinterliegenden Metall- bzw. Holzzaunen zu befestigen.
Maschenrandzaune:
Maschenrandzaune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleich hohen Befestigung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.
Zaune müssen ohne Abstreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist bei der Zaungestaltung Rücksicht zu nehmen.

- 2.9 Regenwassersammelbehälter
2.9.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortsnahen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.
- 2.10 110-kV-Stromleitung der Bayerwerk AG
Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Böden, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halten usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter üNN (z.B. für Fahrbahn-, oberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Entwässerungen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
- Höhenbeschränkungen
Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Stromleitung zu vermeiden, dürfen Gebäude und Garagen einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) innerhalb der Grundfläche, die dem im Rahmen des Bauantrags der Vorlage im Genehmigungsverfahren der Bauwerke und Garagenflächen einzuhalten der Abstandszone bekannt gegeben.
Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeneiveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.
Hinweis:
Eine Befestigung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.
- Änderungen des Geländeneiveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), die nicht Bestandteil der vorgelegten Planung sind, dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
- Weitere Festsetzungen unter Ziffer 1.6 und 2.7.1 und weitere Hinweise unter Ziffer 3.16
- 2.11 Wild abfließendes Wasser
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, daß in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Bei Gebäuden, die nicht in den Hang einschneiden, ist die der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante (Angabe vorzuzugewiesen in DIN EN 1216) festzusetzen.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße her verhindert werden.
- Es dürfen keine Geländeänderungen (Auflüpfungen, Aufkanten etc.) durchgeführt werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bepflanzung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. Siehe auch Ziff. 2.3.1
- Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.
- Hinweis:
Der Grundstückseigentümer ist für die Sicherheit gegen Rückstau oder Wassereinträge selbst verantwortlich.
- 2.12 Sonstiges
2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting" in der jeweils gültigen Fassung.
Sie hat im Bereich des Bepflanzungsgebietes ergänzende Gültigkeit, soweit in diesem Bepflanzungsplan nicht ausdrücklich anderes festgesetzt ist.

- 3.17 Landschaft
Die Eigentümer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immissionen. Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. a.) aufzuerlegen.
- 3.18 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen
Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und die Verwendung von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung wird empfohlen. Sie sollen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden. Antennenanlagen sollen unauffällig am Gebäude angebracht werden.
- 3.19 110-kV-Stromleitung (Hinweise der Bayerwerk AG)
Es gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.
Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bepflanzung geben, von unseren 110-kV-Stromleitungen eingehalten.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von Stromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.
Unter den Leiterselen müssen unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogeletot gerechnet werden. Etwas daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
Für Bauwerke innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerfahrscheinheiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dachendeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
- 3.20 Telekommunikationslinien (Hinweise der Telekom)
Im Gebietsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. nicht beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 3.21 Rechtsföhrhinweis
Der vorliegende Bepflanzungsplan Nr. 48 "Salmering" ersetzt nach Inkrafttreten die Lückenfüllungs-satzung vom 24.02.2005.
Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen des Bepflanzungsplans zur Anwendung, sobald durch Umbauten oder Renovierungen bzw. Neu-/Umpflanzungen Änderungen vorgenommen werden, für die der Bepflanzungsplan Bestimmungen enthält.

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung mit Umweltbericht siehe Anlage
Dieser Bepflanzungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.
Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

Verfahrensvermerk zum Bepflanzungsplan Nr. 48 „Salmering“

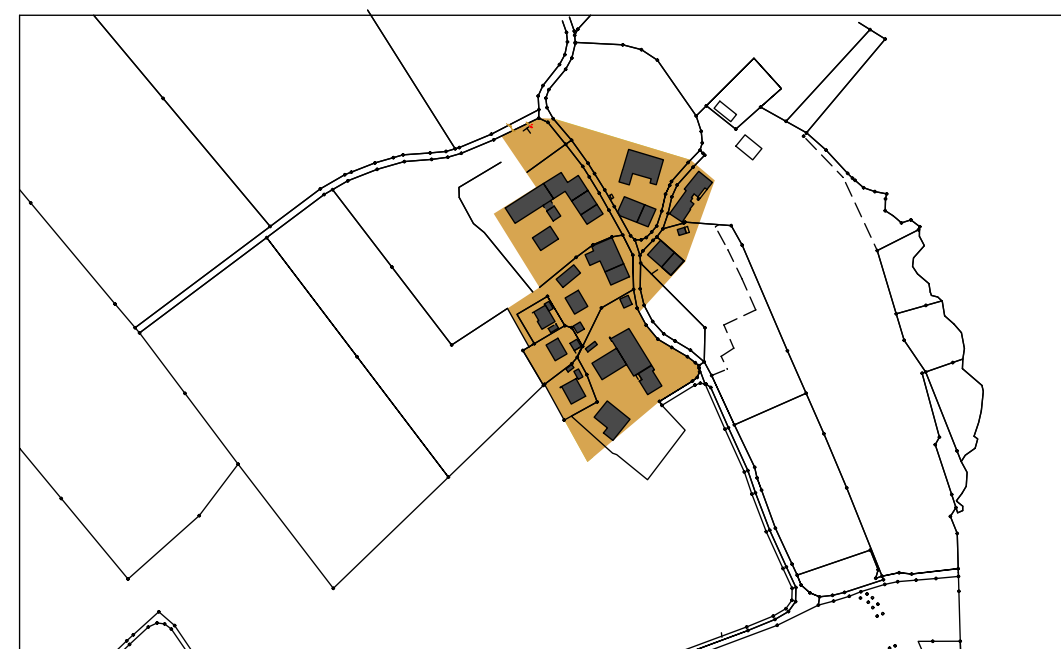
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des Bepflanzungsplans nach § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bepflanzungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bepflanzungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bepflanzungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bepflanzungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Der Entwurf des Bepflanzungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bepflanzungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den ...

- Bürgermeister, Herr Hans Loy Siegel
- Gemeinde Prutting, den ...
- Ausgefertigt
- Gemeinde Prutting, den ...
- Bürgermeister, Herr Hans Loy Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bepflanzungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bepflanzungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Prutting, den ...
- Bürgermeister, Herr Hans Loy Siegel

ENTWURF

GEMEINDE PRUTTING LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "Salmering"

mit integriertem Grünordnungsplan

PLANUNG:
ARCHITEXTURBÜRO
JOSEF SCHMIDT
DPL-ING (FH)
LANDKREIS ROSENHEIM
63034 PRUTTING

Stand 14.08.2019