



- Festsetzungen**
- 01. Art der baulichen Nutzung**
- 02. Maß der baulichen Nutzung**
- 03. Baugrenzen**
- 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen**
- 05. Verkehrsflächen**
- 06. Versorgungsanlagen**
- 07. Grünflächen**
- 08. Sonstige Festsetzungen**

- Grünordnung**
- Zu erhaltende Bäume, Gehölze und Streuzitieren
- Pflanz- und Begrünungsgebiet Ortsrandzone
- Pflanz- und Begrünungsgebiet privater Grünflächen bei Neubausmaßnahmen
- Pflanzlisten
- Bäume Wuchsklasse I + II
- Kleinbäume
- Obstbäume
- Stäucher
- nicht zulässige Gehölze
- Stellplätze, Garagenzufahrten
- Wandbegrünung
- Vogelnistkästen
- Rodungen
- Freizeiteinrichtung

- Örtliche Bauvorschriften**
- Baukörper
- Dächer
- Dachgauben
- Standgauben
- Zwerchhäuser
- Negativgauben/ Dacherschneitte
- Sichtschutzwände
- Abgrabungen
- Aufschüttungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Anlagen zur Energiegewinnung
- Garagenvorplätze
- Stellplatzbedarf
- Stellplatzgröße
- Wandbegrünung
- Vogelnistkästen
- Rodungen
- Freizeiteinrichtung

- Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- zulässiges Gebäude, beispielhaft
- bestehender Fahrstoß
- bestehende Müllgrube
- bestehendes Festmülllager
- bestehende befestigte Fläche
- bestehende Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche)
- bestehende Gehölze
- bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
- zu rodendes Gehölz
- bestehende Baumgrößen
- bestehende Blüten- und Zeitschutzecken
- empfohlener Gehölzartort
- empfohlener Gehölzartort außerhalb des Geltungsbereiches
- bestehende Kapelle
- bestehende Hangwiese/ Böschung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzblößen im Sinne des Naturschutzgesetzes, hier Landschaftsschutzgebiet Hölzer-Birne
- Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (Baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.
- Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um älteren Menschen und behinderten die Benutzung der Wohnung und des Außenbereichs zu erleichtern. Auf die Barrierefreiheit „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.
- Erwartet werden Parküberdecks.
- Bodenmerkmal
- Bodenmerkmal: die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Verpflichtung nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.
- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt!
- Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barriereelemente/ Mobilstrukturen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuziehen.
- Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerabläufe so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- Nachfolgende Veränderungen des Oberflächenabflusses für organisierte Regenabläufe und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Grundstück sind unzulässig (§ 37 WVG), insbesondere dürfen keine Gehölzverdrängung (Auffälligkeiten, Abkürzungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Niederschlagswasser von Dach- und Höflflächen ist nach Möglichkeit über die betriebe Bodennähe zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasser- Freisetzungsvorgänge (NHWV) vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schubweisen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGS 401 vom 17.12.2008) zu beachten.
- Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
- Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsanlagen sind auf Privatgrund in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zulässig und zu ertüchtigen. Eine ungeordnete Zugänglichkeit ist zu vermeiden.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsnetze der Telekom AG, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise beeinträchtigt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Bestandsschutz
- Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einrichtungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.
- Landwirtschaftstypische Emissionen
- Landwirtschaftstypische Emissionen (Pflanzenschutz, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen usw.) sind zu dulden, soweit sie nicht über das dortbetriebsüblich zulässige hinausgehen.
- Schutzabstände Landwirtschaft
- Zwischen landwirtschaftlichen Emissionsquellen und Wohngebäuden bzw. Teilen von Wohngebäuden (Terrassen/ Balkone) sind Mindestabstände einzuhalten. Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Auf das „Gebäude mit 0“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die Geräuschminderungsrichtlinie GdL 2008 wird verwiesen.
- Nach demzeitigem Stand (26.04.2018) belegen die erforderlichen Mindest-Schutzabstände von Wohngebäuden zu den Stäben (binnen Außenwände/Lüftungsöffnungen) nach Angabe des Landratsamtes Rosenheim (GdL 66):
- Nendeburg 1, Flurnummer 3463: 33 m
 - Nendeburg 2, Flurnummer 3372: 29 m
 - Nendeburg 3, Flurnummer 3434: 24 m
 - Nendeburg 4, Flurnummer 3374: 41 m
 - Nendeburg 4, Flurnummer 3373/3381/3420: 33 m
- Diese Abstände sind nicht zu unterschreiten und können sich durch betriebliche Umstrukturierungen ändern.
- min. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
- min. 2,5 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationsnetzen. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers zu ergreifen.
- 2 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen 0,50 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen
- Planungsdarstellung
- GR 120
Wd 4.5
Wo 1
- GR 1033
Wo 5
- Planungsdarstellung
- Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Karte GCS, erhalten am 01.09.2018. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht garantiert.
- Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund des Baugenehmigungsgesetzes (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Inhalts (PlanV), des Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.), 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 gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.2014

Nichtzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 23.03.2018 bis 07.05.2018

Nichtzeitliche Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 02.04.2018 bis 07.05.2018

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am

Prutting, den _____

Hans Loy, Erster Bürgermeister (Siegel)

ausgegeben am

Hans Loy, Erster Bürgermeister (Siegel)

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

Hans Loy, Erster Bürgermeister (Siegel)

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 erlangen. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

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 erlangen. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt!

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barriereelemente/ Mobilstrukturen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuziehen.

Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerabläufe so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Nachfolgende Veränderungen des Oberflächenabflusses für organisierte Regenabläufe und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Grundstück sind unzulässig (§ 37 WVG), insbesondere dürfen keine Gehölzverdrängung (Auffälligkeiten, Abkürzungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Niederschlagswasser von Dach- und Höflflächen ist nach Möglichkeit über die betriebe Bodennähe zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasser- Freisetzungsvorgänge (NHWV) vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schubweisen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGS 401 vom 17.12.2008) zu beachten.

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsanlagen sind auf Privatgrund in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zulässig und zu ertüchtigen. Eine ungeordnete Zugänglichkeit ist zu vermeiden.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsnetze der Telekom AG, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise beeinträchtigt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Bestandsschutz

Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einrichtungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.

Landwirtschaftstypische Emissionen

Landwirtschaftstypische Emissionen (Pflanzenschutz, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen usw.) sind zu dulden, soweit sie nicht über das dortbetriebsüblich zulässige hinausgehen.

Schutzabstände Landwirtschaft

Zwischen landwirtschaftlichen Emissionsquellen und Wohngebäuden bzw. Teilen von Wohngebäuden (Terrassen/ Balkone) sind Mindestabstände einzuhalten. Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Auf das „Gebäude mit 0“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die Geräuschminderungsrichtlinie GdL 2008 wird verwiesen.

Nach demzeitigem Stand (26.04.2018) belegen die erforderlichen Mindest-Schutzabstände von Wohngebäuden zu den Stäben (binnen Außenwände/Lüftungsöffnungen) nach Angabe des Landratsamtes Rosenheim (GdL 66):

- Nendeburg 1, Flurnummer 3463: 33 m
- Nendeburg 2, Flurnummer 3372: 29 m
- Nendeburg 3, Flurnummer 3434: 24 m
- Nendeburg 4, Flurnummer 3374: 41 m
- Nendeburg 4, Flurnummer 3373/3381/3420: 33 m

Diese Abstände sind nicht zu unterschreiten und können sich durch betriebliche Umstrukturierungen ändern.

min. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen

min. 2,5 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationsnetzen. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers zu ergreifen.

2 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen 0,50 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Planungsdarstellung

GR 120
Wd 4.5
Wo 1

GR 1033
Wo 5

Planungsdarstellung

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Karte GCS, erhalten am 01.09.2018. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht garantiert.

Nordpfeil

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 39

„Nendeburg“

mit integrierter Grünordnung

Entwurf

vom 19.03.2018

in der gebäude/ergänzt Fassung vom 20.08.2019

Maßstab 1:1000

1:02 m²

Planung

Dipl.-Ing. Frank Fuchs

Architekt und Stadtplaner

Sprengelweg 3A

83039 Koblenmoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Kuschik

Freier Landschaftsarchitekt

Huberstraße 3

83022 Rosenheim