## Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) BauNVO

Hinweis:
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR 105 — Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B 105 m2
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Wintergärten ist eine zusätzliche Grundfläche von je 15 m2/ Wohnung zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von maximal 30 m2.
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 10 m2/ Gebäude zulässig.
Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 7 m2/ Gebäude zulässig.
Durch Anlagen im Sinne des §19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55.

Hinweise:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig.
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Als anteilige Grundstücksfläche gilt die Fläche außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

WH 6,5 — Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 6,5 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika/, Geländer von Dachterrassen, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe" gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe" gem. Art. 6(4)2 BayBO.

497.00 NN — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 497.00 NN
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage ist dann zulässig, wenn gleichzeitig die festgesetzte Wandhöhe um den Wert der Überschreitung reduziert wird.
Bei einer Unterschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

### 03. Baugrenzen

Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen für zusätzlich zulässige Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden.
Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt.
Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.

Hinweise:
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

### 04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen

Garagen — Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.
Vor geschlossenen Garagen ist zur Verkehrsfläche ein freier Abstand von mind. 5 m einzuhalten.
Vor offenen Garagen (Carports) ist zur Verkehrsfläche ein freier Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

Hinweis:
Für Grenzgaragen bzw. Grenzgaragen in Verbindung mit dahinterliegenden Nebengebäuden gilt die Regelung des Art.6 (9) 1der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).

C — nur offene Garagen (Carports) zulässig.

Stellplätze — Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Stellplatzbedarf — 2 Stellplätze pro Wohnung.
Für sonstige in Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 07.08.2018) gem. dortiger Anlage zu ermitteln und nachzuweisen.

Nebenanlagen — Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 10% der zulässigen Grundfläche/ Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Zusätzliche zulässige Grundflächen (Terrassenflächen , Projektion von Balkonflächen) bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen unberücksichtigt.

### 05. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, hier 6,0 m, und Wendehammer für Pkw

Straßenbegrenzungslinie

### 06. Einzelbäume

zu pflanzender Straßenbaum mit Arten- und Standortbindung.
- Pflanzregel:
straßenbegleitend gem. Plan
Die Pflanzabstände können nur geringfügig verändert werden.
- Artenliste

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata `Greenspire` | Winterlinde, Sorte |

- Mindestanforderung:

I Stammumfang 16-18 cm
II Stammumfang 14-16 cm

### 07. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1 — Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung Blumenwiese
Maßnahmen:
Entwicklung und Erhaltungspflege einer Blumenwiese gem. Grünordnung

2 — Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese
Maßnahmen:
Entwicklung und Erhaltungspflege einer Streuobstwiese gem. Grünordnung

### 08. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Abstandsflächen — Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) freizuhalten.
Ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 6(9) BayBO.

GL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.

## Grünordnung

Blumenwiese — Aushagerung des Oberbodens und Ansaat einer Wildblumen-Mischung auf der Ausgleichsfläche 1
- Ersatz des Oberbodens durch eine Kies-/Sandschicht oder Kies-/Rieselschicht
- Ansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischungen bzw. Besamung im Heudruschverfahren
- 2-schurige Maat

Streuobstwiese — Anpflanzen von heimischen Obstbäumen und Ansaat von kräuterreichen Wiesenmischungen bzw. Begrünung im Heudruschverfahren unter den Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche 2.
- Pflanzregel:
1 Obstbaum pro 80 m2 Grünfläche
- Mindestanforderung Obstbäume:
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Anforderung an kräuterreiche Wiesenmischungen:
Saatgut regionaler Herkunft
Anteil Gräser max. 30 %, Anteil Kräuter mind. 70 %.
- Erhaltungsmaßnahmen
regelmäßiger Pflegeschnitt

Hausgärten — In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen.
- Pflanzregel:
1 Baum pro angefangene 300 m2 Grundstücksfläche (ohne Ausgleichsflächen)
Bäume mit festgesetzter Arten- und Standortbindung werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege — Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Wandbegrünung — Torlose Wände von Garagen sind straßenseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Abweichend davon ist auch die Pflanzung von Spalierobst zulässig.
- Pflanzregel:
mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 lfm Wand
Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Dachbegrünung — Flachdächer sind zu begrünen. Empfohlen wird eine Extensivbegrünung mit Sedum - Sprossen.

Pflanzzeit — Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Hinweis
Pflanzabstände Bäume (h > 2m) — mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen,
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Hinweis
Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m) — mind. 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftflächen
mind. 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Hinweis
Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m) — mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Hinweis
Lichtraumprofil Gehölze — 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

## Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur Satteldächer mit Vordächern zulässig
First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Dachneigung: 20°-28°
Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80-120 cm, giebelseitig 80-200 cm
Vordächer Garagengebäude: traufseitig 60-80 cm, giebelseitig 60-100 cm
Bei angebauten Wintergärten, angebauten Terrassenüberdachungen und angebauten Garagen sind auch Pultdächer zulässig.
Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen ab 12° Mindestneigung zulässig sowie begrünte Flachdächer.

Dachgauben/ Negativgauben — Dachgauben und Negativgauben sind unzulässig.
Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Standgauben — Standgauben (Widerkehre) sind ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.
Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
Die Tiefe des Vorbaus darf max. 1,5 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Standgauben sind überdachte Vorbauten über die volle Wandhöhe mit vor die Fassade gesetzten Stützen/ Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Vorbaus.

Balkone — Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/ -breite einnehmen, die Tiefe von 1,2 m nicht überschritten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausseiten erfolgt.

Anlagen zur Energiegewinnung — Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern und Wänden zulässig.
- Dachanlagen:
bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in bzw. mit einem Abstand von max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.
- Flachdachanlagen
bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der Dachfläche und nur in gleichmäßig aufgeständerten Reihen bis max. 1,5 m Höhe über Dachhaut. Der Abstand zum Dachrand muss mind. 1 m betragen.
- Wandanlagen:
bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen freien Wandfläche und nur in gleichhohen rechteckigen Feldern. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit einem Abstand von max. 20 cm parallel zur Wandfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über die Traufe ragen.

Einfriedungen — Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.
Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Sichtschutzwände — Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

## Hinweise

1683 — bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

geplante Grundstücksgrenze

10 — bestehendes Gebäude mit Hausnummer

zulässige Gebäude, beispielhaft

zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft

bestehende Kanäle, hier SW- Ableitungskanal des AZV Simssee

bestehende Kanäle, hier SW- Ortskanal

bestehende Sickeranlage der Straßenentwässerung

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.
Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Anderenfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Oberflächenwasser — Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.
Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz — Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderung (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 09.09.2019). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

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

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gem. §2(1) BauGB | am |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB) | vom bis |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB | vom bis |
| 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 .....

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß , Erster Bürgermeister

ausgefertigt — am

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß , Erster Bürgermeister

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

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß , 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**Gemeinde Prutting**

**Bebauungsplan Nr. 45**
**„Wolkering Süd"**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Vorentwurf**

vom 21.11.2019
in der Fassung vom 17.12.2019 (a)

Maßstab 1:1000
0.54 m²
F&F


Planung

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