

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



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 120

Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier 120 m²
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Wintergärten ist eine zusätzliche Grundfläche von je 15 m²/ Wohnung zulässig. 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.
 Hinweis: 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 Doppelrechenrechnung 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 fertiger Fußboden im Erdgeschoß und Oberkante Dachdeckung, 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.

496.65 NN

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 496,65 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.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In Wohngebäuden der Bauweise Einzelhaus sind maximal 1 Wohnung mit zusätzlicher Einliegerwohnung zulässig.

03. Bauweise/ Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Balkone und AußenTreppen 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.
 Bei AußenTreppen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt.
 Hinweis: Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen



Umgrenzung von Garagen
 Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung für Garagen zulässig.
 Vor geschlossenen Garagen ist zur Verkehrsfläche ein freier Abstand von mind. 5,5 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(7) I der Bayerischen Bauordnung vom 14.08.2007 i.d.F. der Novellierung vom 07.01.2021.

Stellplätze

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

Stellplatznachweis

Für jede Wohneinheit sind spätestens bis zur Bezugserfolgung 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.
 Hinweis: Der Stauraum vor Garagen/ Carports sowie Zufahrtsflächen auf dem Baugrundstück werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.

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 Umgrenzung 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, AußenTreppen) bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen unberücksichtigt.

05. Verkehrsflächen



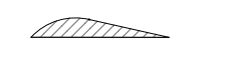
Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, hier 6,0 m



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



anteiliger Teil des Sichtdreiecks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 Sichtfelder von Sichtdreiecken müssen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

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 Mehlobere
 Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde, Sorte
 - Mindestanforderung: Stammumfang 16-18 cm
 I
 II

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



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



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

08. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 i.d.F. der Novellierung vom 07.01.2021 freizuhalten.
 Abweichend von Art.6(5) I beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,75 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude mindestens an zwei Außenwänden die Abstandsflächentiefe von 0,75 H beachtet.
 Hinweis: Ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 6(7) BayBO.



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

Grünordnung

Blumenwiese

Aushagerung des Oberbodens und Ansaat einer Wildblumenmischung auf der Ausgleichsfläche I
 - Ersatz des Oberbodens durch eine Kies-/Sandschicht oder Kies-/Rieselschicht
 - Ansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung bzw. Besamung im Heuduschverfahren
 - 2-schurige Maat

Streuobstwiese

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

Hausgärten

In Hausgärten sind heimische Laubbäume und Obstbäume zu pflanzen.
 - Pflanzregel:
 1 Baum pro angelegene 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

Totlose Wände von Garagen sind straßenseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Abweichend davon ist auch die Pflanzung von Spalierobst zulässig.
 - Pflanzregel:
 mindestens 1 Kletterpflanze pro 10 m² Fläche
 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 Landwirtschaftsflächen
 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 Putzdächer 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 Stimmseite 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° (Putzdach) 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.

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 selbstständige 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 gleich hohen 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 Traufhöhe 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).

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



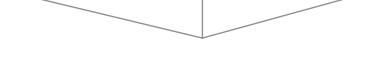
bestehendes Gebäude mit Hausnummer



zulässige Gebäude, beispielhaft



Sichtfelder nach RAST 06



zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft



bestehende Kanäle, hier SW- Ableitungskanal des AZV Sirmsee



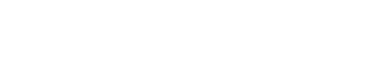
bestehende Kanäle, hier SW- Ortskanal



bestehende Sickeranlage der Straßenentwässerung



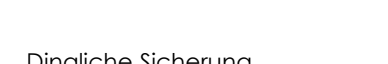
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern



Die Pflanz-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der festgesetzten Einzelbäume (Festsetzungsabschnitt 6) und der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen (Festsetzungsabschnitt 7) sind dinglich zu sichern.



Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.



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 verlässen bzw. beeinträchtigen.



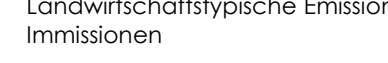
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW vom 17.12.2008) zu beachten.
 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 Sickertrichter ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Andernfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

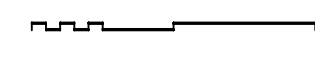


Bei Starkregen oder Daueregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebsicherer Bauweise zu errichten. Vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wird die Höhenlage von Oberkante Rohfußboden der Gebäude mit mind. 25 cm über Geländeoberkante geraten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.



Nachtteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WVG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderung (Aufauffüllungen, Aufkantung 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.



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 (PlanV 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. §1(1) BauGB	am
Prutting, den	(Siegel)
Johannes Thustab, Erster Bürgermeister	
ausgefertigt	am
Johannes Thustab, Erster Bürgermeister	(Siegel)
ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3)2 BauGB	am
Johannes Thustab, 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 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

Entwurf

vom 21.11.2019
 in der Fassung vom 09.02.2021

Maßstab 1:1000
 0,54 m²
 F&F

Planung

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

