

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), 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 Nr. 28 "Wolkering Finkenweg" 4. Änderung als

SATZUNG.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1.1.2 0,25 Grundflächenzahl

> GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO) maximale Grundflächenzahl 0,25

Grundflächenzahl gem. Planeintrag als Höchstmaß,

Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m² je Wohngebäude zulässig. Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 15 m² je Wohngebäude zulässig. (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfällt).

1.1.3 GRZ II nach Durch Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung § 19(4) BauNVO der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, bzw. 0,56 (Abgrenzung siehe auch Ziff. 1.7.4) Gebäudeteile im Erdgeschoß, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker,

Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche Gebäudeteile im Obergeschoß, die den Hauptbaukörper erweitern (auskragende Geschoße, Erker, Balkone, Vordächer über 1,5 m Tiefe), sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen,

sofern sie nicht mit darunterliegenden Grundflächen zusammenfällt.

Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19/4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse Zulässig sind nach § 16,§18 BauNVO

höchstens zwei Vollgeschosse höchstens ein Vollgeschoss

Anzahl der Wohneinheiten 2 Wo/HH höchstens 2 Wohneinheiten pro Haushälfte

2 Wo höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude höchstens 3 Wohneinheiten pro Gebäude höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude

WH 5,00m Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Kellerrohdecke und Oberkante Dachdeckung,gemessen, senkrecht an der Außenseite der traufseitigen WH 6,50m WH 6,75m

1.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise</u>

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig 1.2.4 z.B. OKKD 505,20 max. Oberkante Kellerrohdecke im Erdgeschoß der Wohngebäude bzw. Oberkante

1.3 <u>Garagen, Nebenanlagen</u>

Umgrenzung von Garagen Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dafür nicht eigene Umgrenzungen festgesetzt sind. Freistehende Garagen müssen zur Nachbargrund-

fertiger Fußboden in den Garagen bezogen auf Normalnull (NN).

stücksgrenze einen Abstand von mindestens 60 cm einhalten. Nebenanlagen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m² und einem Abstand von mindestens 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.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der Umgrenzungen und auch innerhalb der Vorgartenzone unter Beachtung der Sichtdreiecke (vgl. Ziffer 2.6.2) zulässig.

1.4 <u>Verkehrsflächer</u>

öffentliche Verkehrsfläche,

Standgauben sind überdachte Vorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen/ Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Negativgauben/ Dacheinschnitte Negativgauben/ Dacheinschnitte sind unzulässig. Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene

2.2.4 Terrassenüberdachungen Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m sowie Hauseingangs-Als Eindeckmaterialien sind auch Glas bzw. Blech zugelassen.

2.2.5 Dacheindeckungen der Hauptgebäude Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig. Dachmontierte Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen nicht über den First

2.3 <u>Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen</u>

2.4.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.

in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errrichtet werden.

plätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung an.

2.6.1 Vollversiegelte Flächen (z.B. Asphaltflächen, betonierte Flächen) zur Befestigung der Zufahrten, Hofflächen und Hauszugängen sind unzulässig.

Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von

2.7 <u>Grünordnung</u>

2.7.1 Mindestpflanzgebot auf den Neubauflächen Je nach Grundstücksgröße sind mindestens zu pflanzen: bis 300m² Grundstücksfläche: 1 Baum

> Einschränkungen bezüglich der Wuchshöhe bestehen innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung (vgl. Ziff. 2.10.). Es sind nur Bäume und Sträucher zu pflanzen,

Die Pflanzung und Eingrünung privater Grünflächen hat zeitgleich mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen zu erfolgen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.

2.7.3 Pflanzliste

Wuchsklasse I + II. Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Carpinus betulus Hainbuche Juglans regia Walnuss Tilia cordata Winterlinde Salix caprea Sal-Weide Sorbus aria Mehlbeere

Sorbus aucuparia Vogelbeere Kleinbäume Solitär, Wuchshöhe 100 -125 cm

Aesculus carnea 'Briotii' Rosskastanie Amelanchier ovalis Cornus mas Kornelkirsche llex aquifolium Stechpalme

Die Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Rosenheim geben dazu Auskunft.

Mindestanforderung: Wuchshöhe 60-100cm

Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Liguster Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Feld-Rose Rosa arvensis Rosa canina Hundsrose Rosa rubiginosa Weinrose Rosa glauca Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere Ribes rubrum Rote Johannisbeere Salix purpurea Purpur-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Spiraea i.S. Spierstrauch Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind

2.1.0 Art der baulichen Nutzung nach § 13a BauGB

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO "Wohngebäude", § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe" sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke". Weiterhin sind Nutzungen nach §13 BauNVO "Räume für freie Berufe" zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften", § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie § 4 Absatz 3 Nr. 1, 2,3,4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauungen und Bepflanzungen sowie

sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe ab OK Straßendecke un-

zulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von

mindestens 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

Regenwassermulde zum Einleiten von Niederschlagswasser

Achse der 110-kV-Freileitung mit Darstellung des Schutzstreifens

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Beteiligung der Deutschen

Gefährdungsbereich bezogen auf die Leitungsachse mit Be-

schränkung der maximalen Bauhöhe einschl. aller Aufbauten

Schutzzone um Leitungsmasten . Die Zufahrt zu dem Masten

mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. (ggf. notwendige Schlepp-

kurven müssen für langsam fahrenden 3-Achser-LKW ausreichend

Abgrenzung zwischen den Verfahrensbereichen nach § 13 a BauGB

und §13 b BauGB, bzw. der höchstzulässigen GRZ II (0,56 und 0,50)

max. Bauhöhe ü NN

510,50

509,50

511,50

Bahn AG am Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

(wie Kamine, Reklametafeln, Dachständer Antennen usw.)

Mastfeld 2527-2528

Lagergeb. H1

Wohnge. H2

Wohngeb. H3 H4

Wohngeb. H 11

dimensioniert sein)

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

vorgeschriebene Firstrichtung

Sträucher zu pflanzen

1.6 <u>110-kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Rosenheim-Traunstein</u>

1.6.1

- - **-** - • -

1.7 Sonstige Festsetzungen

1.7.3

1.5 <u>Grünordnung</u>

2.1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 13 b BauGB Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind

nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO "Wohngebäude", Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften", § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie § 4 Absatz 3 Nr. 1, 2,3,4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 <u>Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)</u> Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wendet die Gemeinde Prutting die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung) an. 2.9.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr.

2.2 <u>Dächer</u>

2,2,1 Dächer von Hauptanlagen sind nur als Satteldächer mit Vordächern zulässig (auch bei Garagen und Nebenanlagen).Der First ist nur waagrecht mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig. Dachneigung: Hauptgebäude 18°-28°, Garagen und Nebengebäude 10°-28°. Anbauten an Hauptanlagen sind auch mit Pultdächern zulässig.

2.2.2 Vordächer Vordächer Hauptgebäude: traufseitig 80 -150 cm, giebelseitig 80 - 200 cm Vordächer Garagengebäude und Nebenanlagen: traufseitig 60 -80 cm, giebelseitig 60 -100 cm 2.2.3 Dachgauben , Standgauben, Quergiebel

Dachgauben sind nur als Satteldachgaube und bei einer Dachneigung ab 25° zulässig (Hauptdach). Die Breite der Gaube darf max. 1,50 m betragen. Der Abstand zum Ortgang und untereinander muss mindestens 2,00 m betragen, der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses mind. 0,50 m.

Standgauben und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig (Hauptdach). Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,00 m zum Hauptgebäude betragen. Vor die Fassade vorspringende Standgauben sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da diese keine geringfügigen Gebäudeteile i.S. v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind.

Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Vorbaus. Standgauben sind abstandsflächenrelevant. Der Quergiebel steht rechtwinkelig zum Hauptdach in der Flucht der traufseitigen Gebäudeaußenwand.

Terrassen, die nicht überdacht sind.

überdachungen und Wintergärten dürfen mit einem Pultdach ab einer Dachneigung von 5°errichtet werden.

bzw. die Ortgänge hinausragen.

2.3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenen Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden. Hinweis: (§ 37 Abs. 1 WHG) Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichen Gelände) sind unter diesen Voraussetzungen jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.

Auf allen Gebäudeansichten des Bauantrages sind sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände entlang aller Außenwände, bis zu den Grundstücksgrenzen einschließlich Anschluss an das Gelände auf dem Nachbargrundstück oder bis zum Übergang auf das vorhandene Gelände auf dem Baugrundstück, mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen (§8 Abs. 3 BauVorlV).

2.3.2 Kellergeschosse dürfen ausnahmsweise durch Abgrabungen und Abböschungen (z.B. Lichtgräben) an einer Hausseite auf 2/3 der Wandlänge (jedoch höchstens auf 5,00m Länge) bis zu maximal 1,50m tief abgegraben werden.

2.4 <u>Äußere Gestaltung der Gebäude</u>

2.4.2 Zusammenzubauende Gebäude (Hausgruppen) wie Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen. 2.4.3 Abfallbehälter, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen

2.5 <u>Stellplatzsatzung</u> 2.5.1 Die Gemeinde Prutting wendet die Satzung über die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stell-

2.6 <u>Straße, Vorplätze, Zuwege</u>

jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Oberkante Straßendecke frei-

Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,00m über OK Straßendecke freizuhalten.

2.6.3 Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

je weitere 300m² Grundstücksfläche jeweils zusätzlich 1 Baum und zwei Sträucher

die in ihren Endwuchshöhen den Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren.

2.7.2 Pflanzfristen

Prunus avium Vogelkirsche

Mindestanforderung: Hochstamm Stammumfang 14 -16 cm oder

Gemeine Felsenbirne

Mindestanforderung: Halb- oder Hochstämme, Stammumfang 8 -10 cm, Verwendung örtlich bewährter alter Sorten. Neben den alten, örtlich bewährten Sorten, können auch neue, bereits getestete Sorten zur Verwendung kommen. Zu beachten ist, dass es sich um robuste Arten handelt, die nicht gespritzt werden müssen.

nicht zulässige Gehölze Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen. Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze

z.B. Thujen, Scheinzypressen, Gehölze mit blauer Blattfärbung: z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Schutz von Gehölzen als Lebensraum) ist die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von Höhlenbäumen zusätzlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde,

Der Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

2.8.1 Die Gemeinde Prutting wendet die Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung an.

2.9 <u>Regenwassersammelbehälter</u>

dürfen aus ortplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

2.10 <u>110-KV-Bahnstromleitung Nr. 407 Rosenheim-Traunstein</u> Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-. Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten , -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen DB Energie GmbH, Richelstraße 3,80634 München deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen Gebäude und Garagen einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) die im folgenden genannten Höhenkoten in Meter über NN nicht überschritten werden.

Die endgültigen Baupläne sind vom <u>Grundeigentümer der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, München</u> vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die u.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von <u>Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen</u> bekannt gegeben.

Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender

Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Änderungen des Geländeniveaus - 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. muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Bei Gebäuden, die nicht in den Hang einschneiden, ist die Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante (Angabe vorzugsweise in DHHN2016) festzusetzen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. Siehe auch Ziff.2.3.1

Weitere Festsetzungen unter Ziffer 1.6 und 2.7.1 und weitere Hinweise unter Ziffer 3.16

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

<u>Hinweis:</u> Der Grundeigentümer ist für die Sicherheit gegen Rückstau oder Wassereinbrüche selbst verant-

2.12 <u>Straßenverkehrslärm ausgehend von der Staatsstraße 2095</u> An den Nordwest-Fassaden der Gebäude H1, H3,H4 und H 11 werden gemäß Verkehrslärmprognose des Büro Kirchner (8/10/RLS-GP) vom 15.11.2010 die Orientierungswerte der 16.BImSchV.

Bei diesen Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) nachtsüber sind lüftungstechnisch

notwendige Fenster bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch Fenster/ Türen belüftet werden können, die nicht an Fassaden mit Überschreitungen orientiert sind oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone sowie verglaste Vorbaufenster oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der

Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 20 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht

überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender

An Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ferner ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'were gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 1/2018, von 34 dB aufweisen.

Hinweis des Staatliches Bauamt Rosenheim Fachbereich Straßenbau:

Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das betroffene Gebiet im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

2.13 <u>Werbeanlagen</u>

2.11 Wild abfließendes Wasser

überschritten.

2.13.1. Die Gemeinde Prutting wendet die Satzung über die Gestaltung von Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagensatzung) in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung) an.

3.0 HINWEISE

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude 3.3 Bestehende Grundstücksgrenze

3.3.1 — X—X—X— aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.4 1726 Flurstücknummer 3.5 — 110 KV-Leitung der Bundesbahn aus Lageplan M 1:5000 übernommen

Genaue Lage über dem betreffenden Grundstück vor Ort überprüfen!

gehalten werden

Gebäudebezeichnung Oberflurhydrant Erdgas-Hochdruckleitung Erdgas-Hochdruckleitung mit parallel verlegtem Nachrichtenkabel

ein Überbau- und Bepflanzungsverbot. Alle Maßnahmen, die den Bestand, den Betrieb sowie die Zugänglichkeit der Leitung beeinträchtigen sind zu unterlassen. 3.10 Fassadenbegrünung

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen sollen mit Kletterpflanzen

Schutzstreifenbreite 2x 3,00m. Innerhalb des Schutzstreifens besteht

oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste , Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen. 3.11 Rückstausicherung der Schmutzwasserentsorgung Für Gebäude, die unter der Rückstauebene der Schmutzwasserentsorgung liegen sollen geeignete und anerkannte Schutzmaßnahmen durch den Bauherrn bzw. den Planer dargelegt, eingebaut und ständig betriebsfertig

3.12 Schichtenwasser, Ausführung der Keller, Umgang mit Niederschlagswasser, Im Planungsgebiet ist bei Eingriffen in den Hangbereich mit austretendem Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Ein Durchstoßen der grundwasserschützenden Deckschichten wird vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nicht gestattet

Die Keller sollten nur wasserdicht (z.B. weiße Wanne) errichtet werden. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungsleitungen, Mauerdurchführungen etc.) sind so dicht zu gestalten, daß wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Es sollten keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Der Grundeigentümer ist für die Sicherheit gegen Rückstau oder Wassereinbrüche selbst

dem gemeindlichen Retentionsbecken auf Flurstück Nr. 1722/5 zugeleitet. 3.13 <u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u> Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach

Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagsweasser wird über den gemeindlichen Regenwasserkanal

3.14 <u>Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung,</u>

Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten. - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.

-Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert. Der Abstand zum entferntesten Hydranten beträgt weniger als 100m. Löschwassermenge Hy 1: 1285 I/min

3.15 <u>Landwirtschaft</u>

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immisionen. Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.16 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

3.17 <u>110-kV- Bahnstromleitung (Hinweise der DB AG)</u>

Löschwassermenge Hy 2: liegen keine Messdaten vor.

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.

Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BlmSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 05341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

Für Bauwerke innerhalb des o. g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude

3.18 <u>Telekommunikationslinien (Hinweise der Telekom)</u>

Im Geltungsbereich 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 Baumpflanzungen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Durch den Geltungsbereich, insbeondere über das Fl.-St. 1723/4 verläuft, im Beilauf der Gas-HD-Leitung, eine Telekommunikationsleitung der komro. Bezüglich der geplanten Baum- und Gebüschpflanzungen ist zugunsten der Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linie, das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" vom FGSV Verlag in der jeweisl aktuellen Ausgabe zu beachten.

3.20 Bayernwerk Netz GmbH

3.19 Telekommunkation - Komro GmbH

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bei Planungsvorhaben ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb

der Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf. 3.21 <u>Pflanzgrenzabstände, Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen</u>

Der Grenzabstand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt mindestens 2,00 m für Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m, ansonsten 0,50 m (Art. 47 AGBGB). Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,00 m. (Gesetzesgrundlage ist Art. 48 ff AGBGB).

3.22 Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) durch Betriebe im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Betriebe, die nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften sowie Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen. Auf die Duldungspflicht der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehr wird hingewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die geltenden Immisionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 28 "Wolkering Finkenweg" 4. Änderung ersetzt in dem dargestellten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 28 "Wolkering Finkenweg" Urfassung sowie die 1., 2. und 3. Änderung.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Anwendung, sobald durch Umbauten oder Renovierungen bzw. Neu-/Umpflanzungen Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Be-

4.0 BEGRÜNDUNG

entnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

Begründung ohne Umweltbericht siehe Anlage Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK mit <u>"Gauß-Krüger-Koordinaten"</u> gefertigt. Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur MaßVerfahrensvermerke

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Wolkering, Finkenweg"; kombiniertes beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2020 /13.07.2021 die 4.

Der Änderungsbeschluss wurde am 30.07.2021/27.08.2021gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 4 und 3 Satz 2 (Baugesetzbuch) BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.2021 samt Begründung in der Fassung vom 25.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Wolkering, Finkenweg" beschlossen.

vom 07.09.2021bis 18.10.2021 beteiligt. 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2021 samt Begründung in der Fassung vom 25.08.2021 wurde gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2021 samt Begründung

vom 12.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i. V. m.§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit

§ 13 b BauGB i.V. m. § 13 a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.02.2022 bis 15.02.2022 erneut beteiligt. 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2021 wurde samt der Begründung vom 12.12.2021 gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 4 und 2 Nr. 1 BauGB

Zeit vom 15.09.2021 bis 18.10.2021 öffentlich ausgelegt.

i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis 15.02.2022 erneut öffentlich ausgelegt. 6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02.2022 den

Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 24.02.2022

7. Ausgefertigt

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß

§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den

Gemeinde Prutting, den



PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8

83134 PRUTTING

H/B = 882 / 1147 (1.01m²)

M 1:1000

Allplan 2020

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "WOLKERING FINKENWEG" 4. ÄNDERUN G (kombiniertes beschleunigtes Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB und § 13b BauGB)

> PRUTTING, DEN 05.08.2021 PRUTTING, DEN 06.12.2021 PRUTTING, DEN 22.02.2022