



Lageplan  
M 1:1000

### Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) Prutdorf

- Einbeziehungssatzung -

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art 81 Abs.1. BayBO - Örtliche Bauvorschriften i. V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Marktgemeinde Prien a. Chiemsee folgende Satzung:

#### § 1 Geltungsbereich

Maßgebend für den Änderungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan M 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der einbezogenen Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 BauGB.

#### § 3 Festsetzungen durch Planzeichen

1.1  Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1.2  Baugrenze gemäß 23 Abs. 3 BauNVO

#### § 4 Textliche Festsetzungen zum Baukörper

- Die Gebäudegrundrissform des neu zu errichtenden Hauptbaukörpers muss so gewählt werden, dass das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 5:4 beträgt. Der First muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.
- Für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 21-25 ° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farbtönen ist unzulässig.
- Holzschalungen an der Fassade sind naturbelassen bzw. lasierend holzfarben gestrichen auszuführen.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt (Angabe vorzugsweise in DHHN 2016). Gebäude sind bis zu dieser Höhenkote konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Ebenso sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

#### § 5 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Regelungen

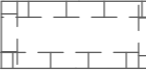
- Befestigte Flächen**  
Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässige Pflastersysteme usw.). Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sogenannte Kiesgärten) sind unzulässig.
- Bepflanzung**  
Je 75 m<sup>2</sup> neu überbauter und versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung bzw. zwei Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei kann ein Laubbaum 2. Ordnung durch einen Obstbaum (Hochstamm) ersetzt werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Bei der Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze, sowie regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Pflanzqualität: Mindestgröße Bäume 1. Ordnung 3 x v., StU 14-16cm, Bäume 2. Ordnung 3 x v., StU 12-14 cm, Hochstamm StU 8-10 cm


#### 3. Abgrabungen und Auffüllungen, Einzäunungen

- Geländeveränderungen (Auffüllungen, Abgrabungen, Aufkantung, Terrassierung u.ä.) sind unzulässig, sofern diese wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können
- Höhendifferenzen sind durch eine landschaftsgerechte Ausführung der Böschungen mit Begrünung zu überwinden
- Einzäunungen sind sockellos, in naturnaher Bauweise und mit Bodenfreiheit auszuführen

#### 4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleich ist im Geltungsbereich auszugleichen und im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsflächen.

1.2  Neupflanzung Obstbaum, Hochstamm, 3 x v., StU 10-12

#### 1.3 Maßnahme und Pflege:

- Umwandlung in eine 2-schürige extensive Wiese
- Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten
- Verzicht auf jegliche Düngung (außer Baumscheiben) und Einsatz von Pflanzenschutzmittel
- zweischürige Mahd, dabei 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.
- Abfuhr des Mähgutes
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume, bei der Pflege von Altbäumen belassen von Biotopholz
- die Bäume sind vor Wildverbiß zu schützen und zu pfählen
- Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen


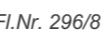
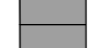
#### § 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Textliche Hinweise

- Die Erschließung liegt in der alleinigen Verantwortung der Grundstückseigentümer und ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierbei sollte das Entwässerungskonzept vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zum mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) aufweisen. Auf Grund der inhomogenen Untergrundverhältnisse, ist am Ort der Versickerungseinrichtung ein großflächiger Versickerungsversuch nachzuweisen und die Höhe des MHGW zu bestimmen.
- Das gesammelte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Auf die notwendige Vorbehandlung von Niederschlagswasser bei unterirdischer Versickerung (linien- oder punktförmig) wird hingewiesen.
- Die oberflächennahe geringdurchlässige Schichten (Auenlehme) müssen durch Aushub oder Bohrungen unterhalb der Versickerungsanlage flächig durchstoßen werden, um den Anschluss an tiefer liegende geeignete, durchlässige Bodenschichten (Moräne) herzustellen. Der Aushubbereich unterhalb der Versickerungsanlagen ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Dieser muss mindestens 1,0 m in die Moräne einbinden. Die Filterstabilität des wiederverfüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig Feinsandböden.
- Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist auf max 1 l/s begrenzt.
- Die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten.

#### Hinweise durch Planzeichen

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Fl.Nr. 296/8 Flurnummer, z. B. 296/8
-  Bestehende Gebäude

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Prien a. Chiemsee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Flur-Nr. 296/8, 296/9, 296/10 und Teilflächen der Flur-Nr. 295, 296, 296/3, 296/7 Gemarkung Wildenwart, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf in der Fassung vom ..... gebilligt.
- Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den beteiligten Anliegern wurde mit Schreiben vom ..... gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 in Verbindung mit § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig wurde der Entwurf in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Über die Bedenken und Anregungen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Anlieger wurde Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dieser Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

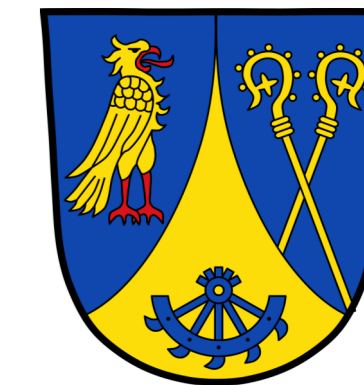
Markt Prien a. Chiemsee, den .....

Andreas Friedrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## MARKT PRIEN A. CHIEMSEE

### Einbeziehungssatzung "Prutdorf Waldweg"



Planung :

**GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER**  
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEDBAU.STATIK.  
Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18  
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de