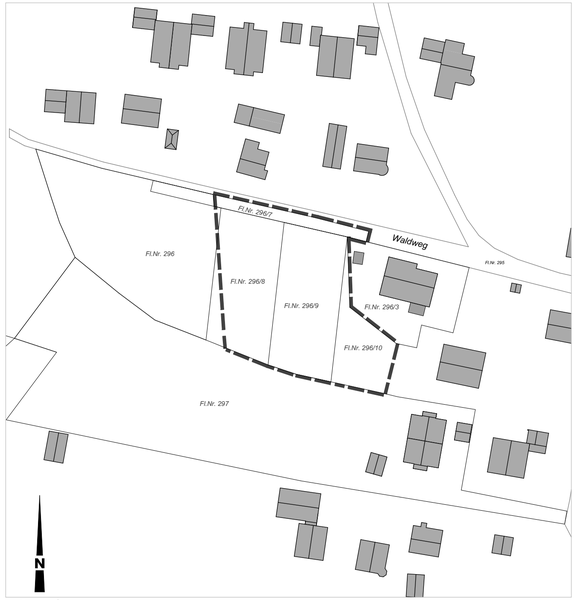

Lageplan
M 1:1000

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 Baugsetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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

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

§ 4 Textliche Festsetzungen zum Baukörper

1. 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.

2. Für das Haubtgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 21-25 ° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farbtönen ist unzulässig.

4. Holzschalungen an der Fassade sind naturbelassen bzw. lasierend holzfarben gestrichen auszuführen.

§ 5 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Regelungen

1. 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.

2. Bepflanzung
   Je 75 m² 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. Ökologischer Ausgleich
   Der erforderliche Ausgleich ist auf dem Grundstücken 296 auszugleichen und im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

§ 6 In -Kraft -Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Die Erschließung liegt in der alleinigen Verantwortung der Grundstückseigentümer und ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.
   Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.
   Die Beseitigung das Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist auf max 1 l/s begrenzt.

4. Die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten.

Hinweise durch Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Fl.Nr. 296/8 — Flurnummer, z. B. 296/8
3. Bestehende Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Prien a. Chiemsee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Flur-Nr. 296/7, 296/8, 296/9, 296/10 und 297 Gemarkung Wildenwart, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf in der Fassung vom ..... gebilligt.

3. 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.

4. Über die Bedenken und Anregungen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Anlieger wurde Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. 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 .....

(Siegel)

Andreas Friedrich, 1. Bürgermeister

MARKT PRIEN A. CHIEMSEE

Einbeziehungssatzung "Prutdorf Waldweg"

Planung :
GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.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

1. Fassung: Rosenheim, 29.11.2023