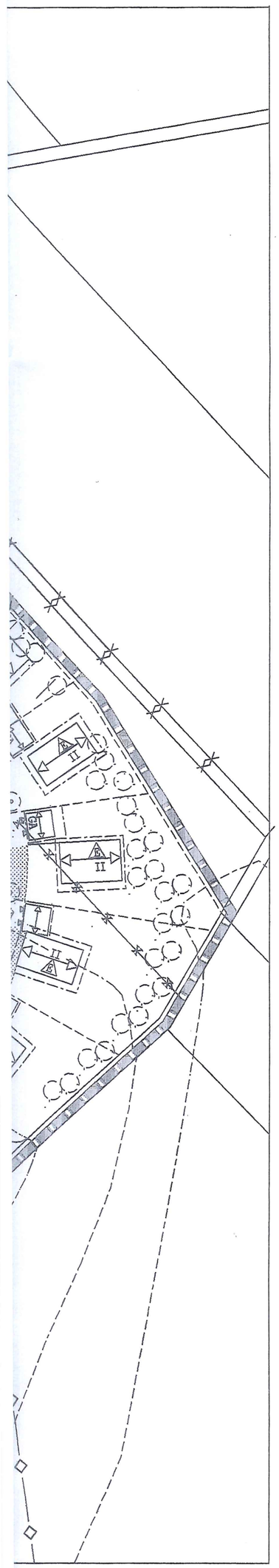


GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

" HAIDHAM SÜD" 3 ~~4.~~ ÄNDERUNG

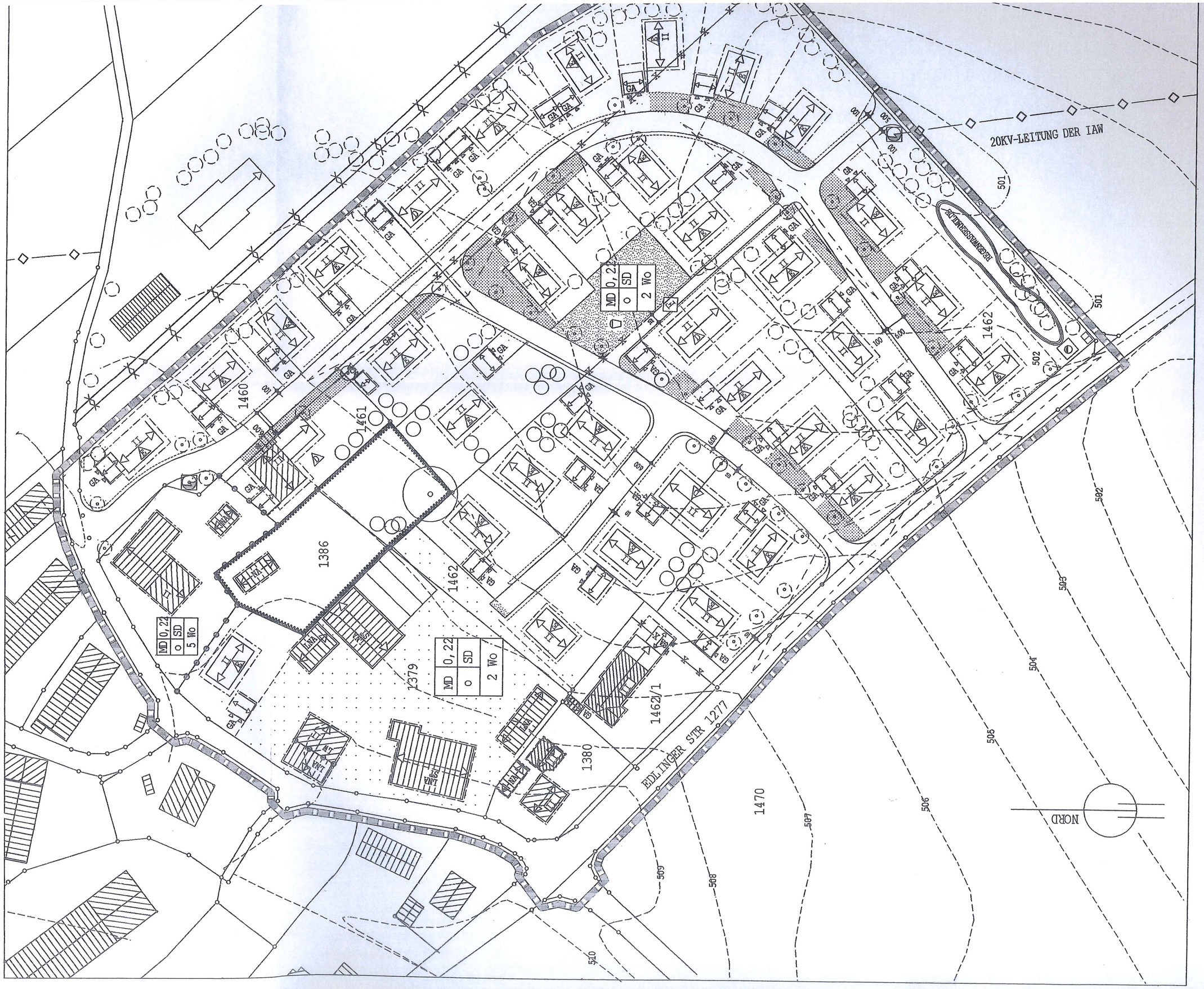
PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
JOSEF SOMMERER
DIPL.-ING (FH)
LANGHAUSENER STR. 8
83134 PRUTTING

PRUTTING, DEN 07.12.98
GEÄNDERT AM 11.05.99
GEÄNDERT AM 08.06.99
GEÄNDERT AM 03.01.00
GEÄNDERT AM 28.06.00

GEÄNDERT AM 22.12.00
GEÄNDERT AM 11.02.03
GEÄNDERT AM 24.05.04

M 1 : 1000


20KV-LEITUNG DER IAW
EDLINGER STR 1277
NORD
1460
1461
1462
1386
1379
1380
1462/1
1470
MD 0,22
o SD
2 Wo
MD 0,22
o SD
5 Wo
MD 0,22
o SD
2 Wo
GA
LNA
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510

Gemeinde Prutting
Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „ HAIDHAM-SÜD“ 3.Änderung

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 BauGB (8)

Stand: 07.11.2006

Inhalt

1. Allgemeines - besondere Rechtsverhältnisse
1.1 Anlass der Änderung
2. Lage und Größe
3. Städtebauliche Lösung
4 . Erschließung
5. Wasserversorgung
6 . Abwasser- u. Müllbeseitigung
7. Stromversorgung
8. Grünordnung
9. Emissionen
10. Anwendung der Eingriffsreglung in der Bauleitplanung

Planverfasser: Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036/3919

Prutting, den 07.11.2006

Gemeinde Prutting

1. Allgemeines - bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Erlangung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.10.2006 die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Bezeichnung „Haidham-Süd“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der diesbezügliche Bebauungsplanentwurf vom Oktober 2006 gebilligt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet dar.

Die Gebietsausweisung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Mit der beabsichtigten Bebauung möchte die Gemeinde der Nachfrage einheimischer Bürger nach Bauland Rechnung tragen.
Der Großteil der Plangebietsfläche stand im Eigentum der Gemeinde und wurde an einheimische Bauwerber zu vertretbaren Preisen verkauft. Die Zahl und Größe der geplanten Bauparzellen soll weiterhin auf den ländlich - dörflichen Ortscharakter Rücksicht nehmen, aber auch möglichst vielen Bewerbern zu einem eigenen Wohnhaus verhelfen. Die gewollte Eigentumsbildung und die Wünsche der Bewerber haben bei der Parzellierung ebenso eine Rolle gespielt, wie die ausreichende Sonneneinstrahlung, Durchlüftung und der Ausblick in die Landschaft, sowie der notwendige Raum für die dorfgemäße Durchgrünung.

1.1 Anlass der Änderung

Auf die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche wird seitens der Gemeinde verzichtet, da wegen geänderter Nutzung keine Emissionen mehr von der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Flurstück-Nr. 1379 ausgehen. Eine Bebauung der freigehaltenen Fläche auf Flurstück Nr. 1386/1 ist daher nun möglich.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südöstlich vom Hauptort Prutting und ca. 1,5 km nördlich vom Simssee. Der Ortsteil besteht aus einer Mischung von landwirtschaftlichen Gehöften , Gewerbebetrieben und Wohnbebauung.

Die Wohnlage kann landschaftlich als sehr gut bezeichnet werden, die Erschließung ist gut, die gemeindliche Sportanlage zwischen Haidham und Prutting steigert die Attraktivität des Ortes Haidham ebenso wie das Landschaftsschutzgebiet „Litzlsee“ südwestlich des Ortes. Belästigungen aus dem -befristeten- Kiesabbau südwestlich vom Ort ergeben sich nur für die Altgebäude unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße „Edlinger Straße“, nicht aber für das Plangebiet.
Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich vom Altort Haidham in leichter Südosthanglage
mit Blick zum Simssee und auf die Chiemgauer Berge.

Die Grenzen bilden im Nordosten und Nordwesten die vorbeschriebene Bebauung, im Südosten und Südwesten freie landwirtschaftliche Flächen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 29.200 qm. Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits bebaut und wird durch diesen Bebauungsplan überplant bzw. dem vorhandenen Bestand angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücksnummern: 1380, 1379,1386, 1386/1, 1460/4, 1460/5, 1460/6, 1460/7, 1460/8,1460, 1460/12, 1460/11, 1460/9, 1460/10,1386/10, 1386/9, 1386/8, 1462/23, 1422/22, 1462/21, 1462/18, 1462/19, 1462/20, 1386/6, 1386/7, 1386/5, 1386/4, 1388/3, 1462/17, 1462/27, 1462/16, 1462/15, 1462/10, 1462/11, 1462/12, 1462/8, 1462/1, 1462/28, 1462/26, 1462/13, 1462/14,1462/9, 1386/2, 1386/11, 1461, 1386/1, 1462/24 und die Straßengrundstücke Flurstück Nr. 1460/1, 1462/3, 1462/4, 1462/2, 461, 1432, 1277, 1460/3, 1460/2 1462/7

3. Städtebauliche Lösung

Entsprechend den Planungszielen des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Gebiet ist überwiegend mit Einfamilien- und Doppelwohnhäusern bebaut. Die Anbindung an die Edlinger Straße erfolgt über die Anliegerstraßen „Haidanger“ und „Mitterhaidstraße“.

Wegen der leichten Hangneigung nach Süden / Südosten wurde eine maximale Wandhöhe von 6,25m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Bebauung am Ortsrand nicht zu hoch wird und ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

Entlang den Anliegerstraßen werden Einfriedungsgrenzen festgesetzt, um einen optisch offenen Straßenraum und somit ein „grünes Straßenzimmer“ zu erhalten.

Mit der Festlegung der landwirtschaftlichen Fläche (nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 18) sollen für den im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Existenzsicherung ausreichende Flächen für landwirtschaftliche Zwecke vorbehalten werden. Der Abstand zur umgebenden Bebauung ist ausreichend.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei WE je Wohnhaus begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Orts-Charakters dienen (keine Vorstadtsiedlung).

Mit der Bebauung soll ein Konzept verwirklicht werden, welches ausreichende Grünflächen vorsieht und so den Bedürfnissen der Bewohner zugute kommt.

4. Erschließung

Der Anschluss an des Verkehrsnetz erfolgt über die vollausgebaute Gemeindeverbindungsstraße „Edlinger Straße“.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes geschieht über die Anliegerstraßen. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasserleitung, Strom, Telefonkabel, TV-Kabel, RW-Kanal, SW-Kanal) liegen im Straßenkörper. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Parzellen selbst. Für das Oberflächenwasser im Straßenbereich ist eine Regenwassermulde mit Vorreinigung und abschließender Versickerung im Untergrund eingerichtet.

Um die Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem „Altdorf“ herzustellen, ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein Gehweg angelegt. Die Planung lässt auch eine spätere innerörtliche Straßenverbindung zu. Dies soll dazu beitragen, ein „Neubau-Ghetto“ von vornherein zu vermeiden und die Sicherheit der Kinder zu erhöhen.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

6. Abwasserbeseitigung und Müllbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Prutting mit Anschluss an das Netz des Kanalzweckverbandes Simssee besteht über einen Schmutzwasserkanal. Die Abwasserleitung ist von Prutting nach Haidham in der Gemeindeverbindungsstraße verlegt..

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises beseitigt.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Eon AG. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

8. Grünordnung

Entlang der Straßen sind Bäume auf den privaten Grundstücken gemäß Planung zu pflanzen. Die weitere Anordnung der Bepflanzung soll den Eigentümern frei überlassen werden. Es ist jedoch eine Bepflanzung mit mindestens einem einheimischen Laub- oder Obstbaum pro 300 qm Grundstücksfläche zwingend vorgeschrieben. Die Straßenbegleitpflanzung auf den privaten Grundstücken wird dabei angerechnet.

Die Auswahl der Bäume und Pflanzen in der Grünordnung orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes. (Siehe Pflanzliste).

Die Einfriedungen sollen keine abschirmende Wirkung erzielen. Es sind daher nur Bestimmte Zaunformen erlaubt.

Die Wanderungsbewegungen von Kleintieren (z. B. Igel) dürfen nicht behindert werden.

Zur besseren Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft soll der Ortsrand begrünt werden. Außerdem ist auch der Uferbereich der Entwässerungsmulde mit geeigneten Pflanzen bepflanzt.

9. Emissionsschutz

Zu den auf der landwirtschaftlichen Fläche vorhandenen ehemaligen Fahrsilos und dem stillgelegten Rinderstall ist kein Abstand einzuhalten, da keine landwirtschaftliche Tierhaltung mehr ausgeübt wird.

10. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet für die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstück Nr. 1386 und 1386/1die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Dazu zählt:

- Geringer Versiegelungsgrad durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,22

Das Baugebiet wird in Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei der betroffenen Fläche um eine Obstwiese (Baumbestand < 30 Jahre) handelt.

Ermittlung der Eingriffsfläche		
Flurstück Nr.	Eingriffsfläche	Eingriffsfläche gesamt
Nettobauland	0,1167 ha	
Private Verkehrsfläche	0,0099 ha	
	0,1266 ha	0,1266 ha

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt bei Typ B (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor 0,8 (gem. Liste 1b oberer Wert). Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 1266 qm eine Ausgleichsfläche von 933 qm.

Die Kompensationsfläche in Höhe von 933 qm wird auf dem Flurstück Nr. 1223 der Gemeinde Prutting anschließend an die gemeindliche Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Auf dem Flurstück Nr. 1223 wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese ohne Düngemittel und Pestizideinsatz angelegt. Für die Pflanzung sind Hochstamm-Obstbäume in alten Sorten auszuwählen.

10. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung sind folgende Kosten entstanden bzw. noch zu erwarten:

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang:	€ 101.000,--
	Anschlüsse :	€ 5.300,--
Ausbau der Abwasserbeseitigung:	Hauptkanal:	€ 158.000,--
	Anschlüsse:	€ 25.000,--
Ausbau der Straßen	Straße:	€ 118.500,--
	RW-Kanal:	€ 67.000,--
	Beleuchtung:	€ 10.500,--
Sonstiges:		
Grunderwerb, Vermessung, Honorare		€ 29.000,--

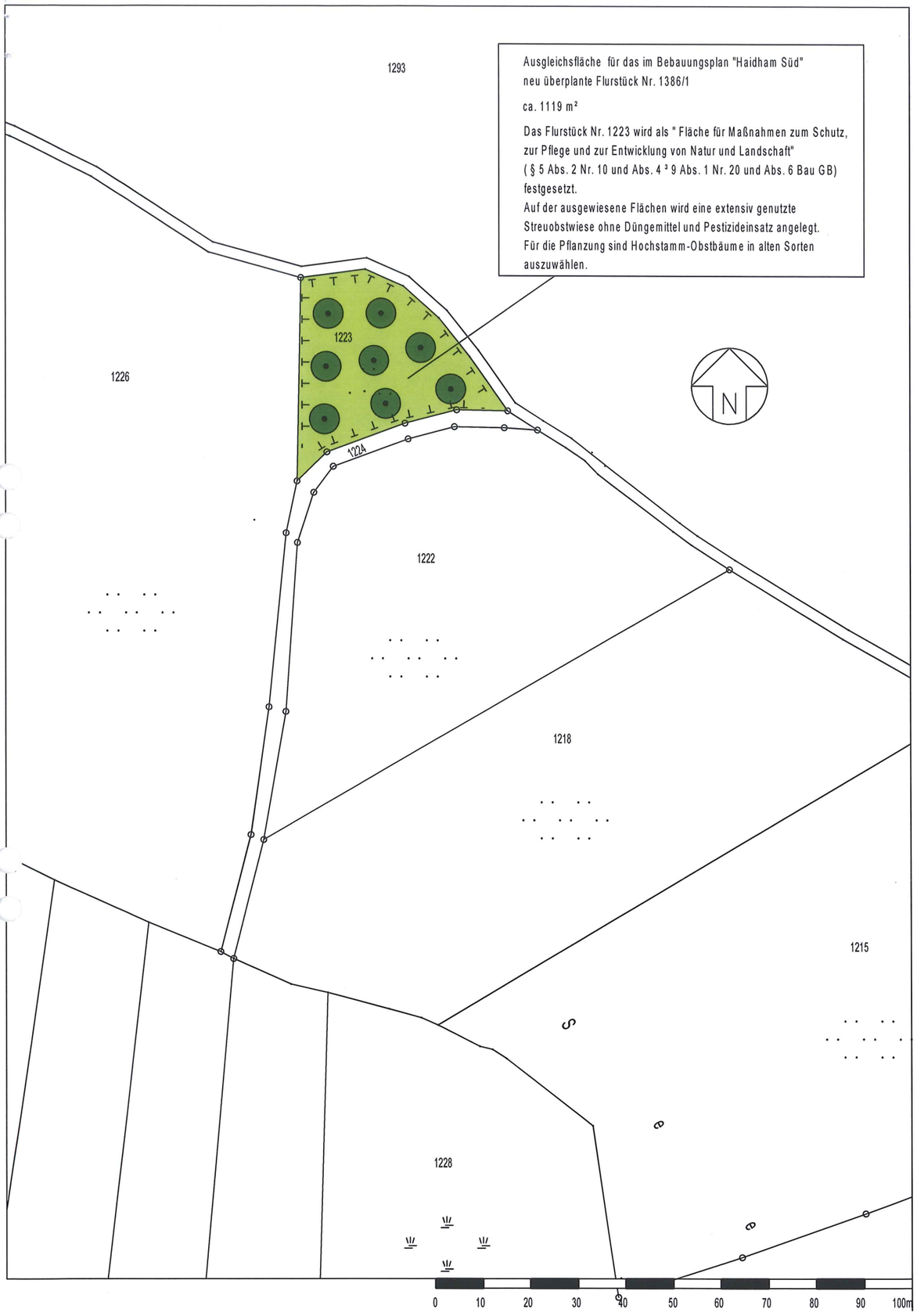
Aufgestellt:
Prutting, den 03.11.2006

Planverfasser:

.....

Gemeinde Prutting

.....
1. Bürgermeister


Ausgleichsfläche für das im Bebauungsplan "Haidham Süd"
neu überplante Flurstück Nr. 1386/1
ca. 1119 m²
Das Flurstück Nr. 1223 wird als " Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 ³ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB)
festgesetzt.
Auf der ausgewiesene Flächen wird eine extensiv genutzte
Streuobstwiese ohne Düngemittel und Pestizideinsatz angelegt.
Für die Pflanzung sind Hochstamm-Obstbäume in alten Sorten
auszuwählen.
1293
1223
1226
1224
1222
1218
1215
1228
N
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m