GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

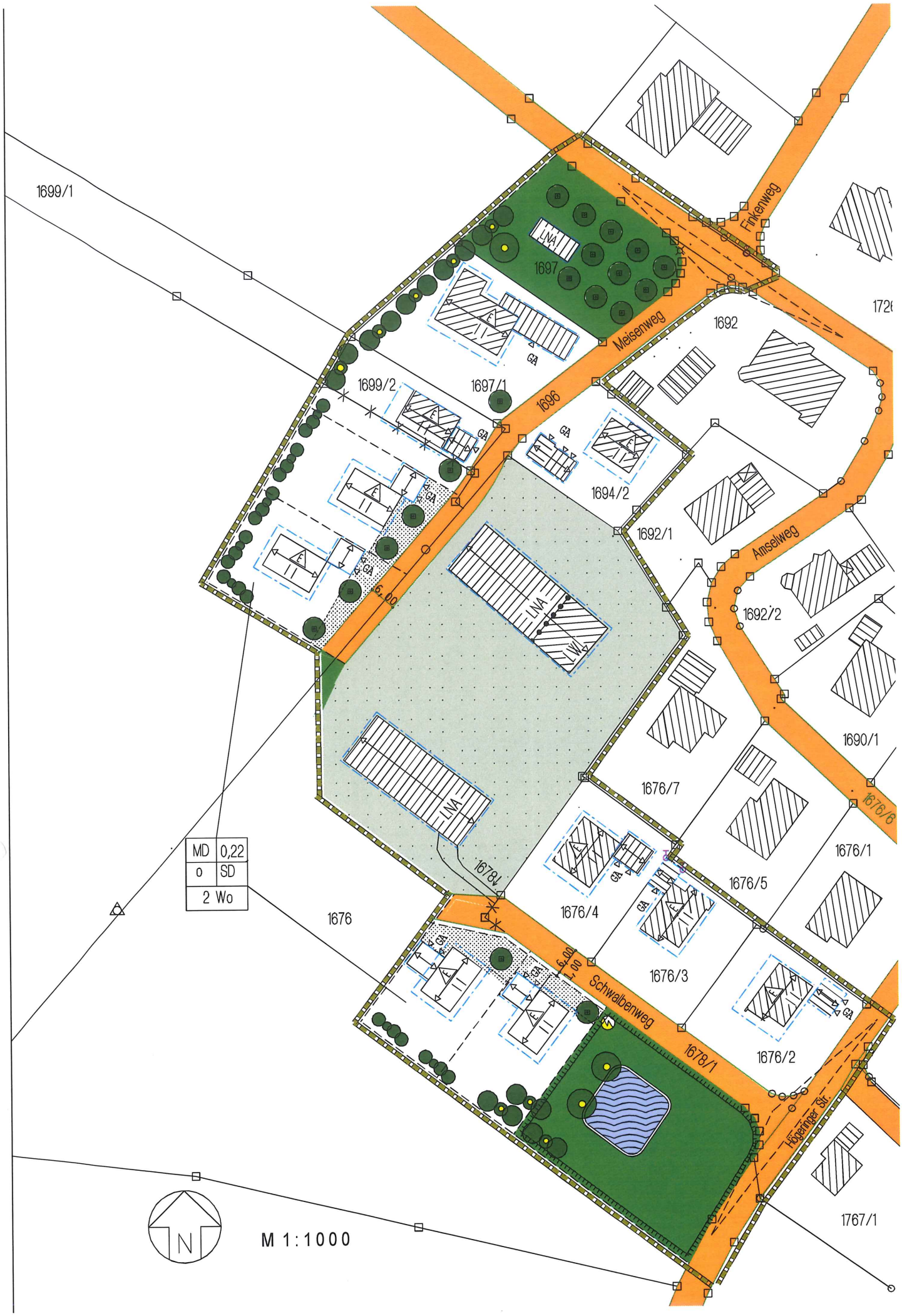
" WOLKERING SCHWALBENWEG / MEISENWEG "

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 24.10.2002
PRUTTING, DEN 20.07.2004
PRUTTING, DEN 10.11.2004

M 1 : 1000


1699/1
1697
LNA
Finkenweg
Meisenweg
1692
1696
1699/2
1697/1
GA
1694/2
1692/1
Amselweg
1692/2
6,00
LNA
LW
1690/1
1676/7
1676/6
1676/1
1676/5
1676/4
1676/3
1676/2
1678/1
1676
MD 0,22
o SD
2 Wo
Schwalbenweg
Höganger Str.
1767/1
N
M 1:1000

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1998)

(alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten
B e b a u u n g s p l a n N r . 13
für das Baugebiet "Schwalbenweg / Meisenweg" mit den Flurstück-Nummern 1697 Teilfl.,1697/1, 1699/2, 1699, 1676 Teilfl., 1678, 1676/2, 1676/3, 1676/4, 1694/2 und die Straßengrundstücke 1696, 1678/1, 1680 und 1724 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

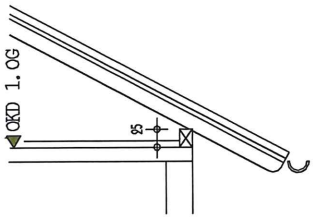
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

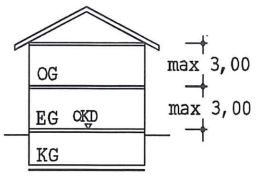
1.1.2 Zulässig sind nach § 17,§18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

mit einer Pfette von max. 25 cm
über der Rohdecke des ersten Obergeschoßes.



Die maximale Geschoßhöhe von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke beträgt 3,00 m



1.1.3 Grundflächenzahl

GRZ (gem. § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
maximale Grundflächenzahl 0,22

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,22, d.h es dürfen max. 22 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Auf die Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.

Darüber hinaus dürfen weitere 50% der überbaubaren Grundstücksfläche für Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden (Bau NVO § 19 Abs. 4)

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

1.2.1 (E) Nur Einzelhäuser zulässig

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

1.2.3 Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.2.4 ◁——▷ vorgeschriebene Firstrichtung

1.2.5 SD Satteldach, Dachneigung 20° - 28°

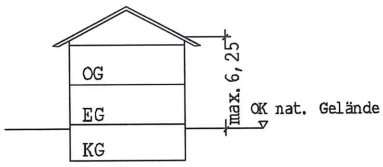
1.2.6 2 Wo max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohneinheiten

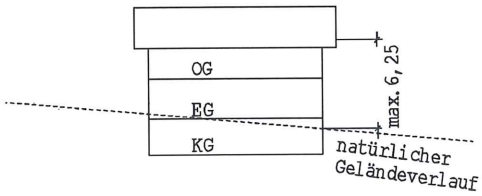
1.2.8 LNA Landwirtschaftliche Nebenanlage (z.B. Stadel, Stall, Bienenhaus etc.)
LW Landwirtschaftliches Wohngebäude

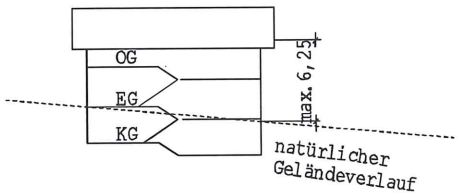
1.2.9 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 m.
Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.



Vorschläge:





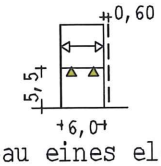
1.3 Garagen

1.3.1

Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20°-28°
Wandhöhe nicht über 3,00 m

1.3.2

Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt beträgt mindestens 5,50 m, die Vorplatzbreite beträgt höchstens 6,00 m



Bei Einbau eines elektrischen, vom Auto aus bedienbaren Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden

1.4 Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbaren wasserdurchlässigem Bankett mit Maßangabe

1.4.3 Garageneinfahrt

1.4.4 Sichtdreicke
innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung z.B. durch Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind einzelstehende Bäume mit einem unteren Astansatz von mindestens 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.4.5 Standort für Trafostation

1.5 Grünordnung

1.5.1 Obstbaumhalb- oder -hochstämme zu pflanzen

1.5.2 Baum zu pflanzen

1.5.3 Baum und Strauchbestand zu erhalten

1.5.4 Baum zu erhalten

1.5.5 private Grünfläche

1.5.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4) § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

1.5.7 Einfriedungsgrenze

1.5.8 Nicht einzufriedende private Flächen. Neben Verkehrsflächen sind diese wie Sichtdreiecke zu behandeln.

1.6 Wasserflächen

1.6.1 Wasserfläche (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 16)

1.7 Flächen für die Landwirtschaft

1.7.1 Fläche für die Landwirtschaft (9 BauGB Abs. 1 Nr. 18)

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO) festgesetzt.

2.1.2 Bei Errichtung von Einzelhäusern werden max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Für landwirtschaftliche Betriebe sind die geltenden Sonderregelungen zu beachten.

c.)

2.1.3 Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeeck und nur im Erdgeschoß zugelassen.

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.
Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,oo m

zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 u. 7) bleibt unberührt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 siehe Ziffer 1.1.3

2.4 Dächer

2.4.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichem, waagrechtem und längsseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechtecktig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 20° - 28° zu wählen. Andere Dachformen wie z .B. Tonnen- sind unzulässig.
Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.

2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,60 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,60m (max. 2,00 m). Für Garagen oder Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden (§31 BauGB)

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel können im Einzelfall ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31 II BauGB).

2.4.4 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter oder brauner Farbe zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 6,25 m betragen.
Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird. Zur Vermeidung unnatürlich wirkender Böschungen oder Stützmauern dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht bis zur Grundstücksgrenze geführt werden.

2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen oder in anderer Weise (z.B. Lichtgräben) freigelegt werden.
Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.

2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

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

2.6.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Holzverkleidungen an Mauerwerksbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudeaußenwand bedecken.
Für kleinere Fassadenteile (z.B. Säulen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.

2.6.3 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen.

2.6.4 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Länge des Balkons darf max. 2/3 der Länge der betreffenden Gebäudeseite betragen.
Eingeschnittene Ecken sowie Balkone und Fenster über Eck sind unzulässig.
Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Holzkonstruktion zu erstellen.

2.6.5 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.

2.6.6 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden.
Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

2.7 <u>Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen</u>

2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Stellplätze mit den Abmessungen 5,50m x 2,50m zu errichten.

Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor abschließbaren Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.

2.7.2 Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbar-Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen. Insoweit wird gem. Art. 91 Abs. 5 Bay BO eine gegenüber Art. 6 Bay BO verringerte Abstandsfläche bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben.

2.7.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl dem Baugebiet entsprechende Garten- und Gerätehäuser mit einer Grundfläche von max. 6,0 qm.

2.7.4 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.

2.8 Straße, Vorplätze, Zuwege

2.8.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen.

2.8.2 Der Bereich des Sichtdreiecks, sowie die Vorgartenflächen bis 2,00 m Tiefe hinter der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Straßen und Wege ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Oberkante der fertigen Straßendecke freizuhalten.

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 freizuhalten.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Es wird empfohlen, auf die Pflanzung krankheitsanfälliger, insbesonders feuerbrandgefährdeter Arten und Sorten zu verzichten.

2.9.2 Pro volle 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen, soweit nicht detailierte Pflanzgebote bestehen.

2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie auffallend buntlaubigen Gehölzen.

2.9.4 Pflanzliste

Bäume:
alle standortgerechten lokalen Obstsorten, sowie

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malnus sylvestris	Holzapfelsbaum
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Einschränkungen wegen des Sichtdreiecks und der Pflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beachten! Siehe Ziffer 2.8.2

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinium	Alpenjohannesbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweiden

Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie Garten- u. Beerensträucher in standortgerechten Arten und Sorten.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Als Einfriedung sind Holz- und Maschendrahtzäune mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:
Zaunhöhe maximal 0,80 m ab OK Gelände.
Holzzäune sind als einfache, senkrechte Holzstaketen- oder Lattenzäune mit Holz- oder Metallsäulen zu errichten.
Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind nur hinter abwechslungsreichen Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig.
Streng geschnittene einförmige Hecken, z. B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt, sind unzulässig.

Die Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist Rücksicht zu nehmen.

2.10.2 Aus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.

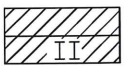
2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

2.11.1 Regenwassersammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr. dürfen aus ortsplanerischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

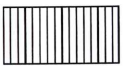
2.12 Sonstiges

2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".
Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

3.0 HINWEISE

3.1 

Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (z. B. II innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und der Firstrichtung

3.2 
Bestehende Nebengebäude

3.3 Bestehende Grundstücksgrenze

3.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.5 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.6 Pflanzvorschlag

3.7 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen sind bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme des ursprünglichen Geländes bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), -sowie eine planerische Darstellung des geplanten Geländes mit Angabe des Umfanges der geplanten Änderung des ursprünglichen Geländes vorzulegen.

3.8 Fassadenbegrünung

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen (z. B. Garagen- u. Carportwände) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden. Rankgerüste , Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

3.9 Regenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser z. B aus Garagenvorplätzen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind grundsätzlich unzulässig.
Eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) ist auch bei geringer Sickerleistung (Kf-Wert 1,0x 10-4 m/s) anzustreben, da keine geeignete Vorflut vorhanden ist. Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser aus hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Wegen der geringen Versickerungsrate sind neben den erwähnten Rückhalteräumen auch für Extrem-Regenereignisse ausreichend ausgebildete Notüberläufe vorzusehen.

Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nit tiefer als 5,00m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

Private Entwässerungsanlagen von Niederschlagswasser müssen so konzipiert werden, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV)" v. 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000) und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AIIBMI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen.

Sollte im Einzelfall das Niederschlagswasser nicht gesichert entsorgbar sein, muß bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom Februar 2000 beachtet werden.

3.10 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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.

3.11 Landwirtschaft

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.

3.12 Solaranlagen, Antennenanlagen

Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung wird empfohlen.
Die Verwendung von Sonnenkollektoren wird empfohlen. Sie müssen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.
Entsprechendes gilt auch für Photovoltaikanlagen.
Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.13 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für die Pflanzung am Rande landwirtschaftlicher Flächen beträgt 2,0m für Bäume mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m. Jedoch sobald eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Mindestabstand auf 4,0 m.

Die Gesetzesgrundlage ist Art. 47ff AGBGB v. 9.6.1899 (BayBS III S.89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.1973 (GVBl. S 246).

3.14 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

3.15 Bahnstromleitung 110-KV

Pläne für Bauwerke innerhalb des 2 x 30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung müssen vom Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0150 Teil 1 vorgelegt werden.
Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung kann nur im Rahmen einer Grunddienstbarkeit zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe darf 3,50 m nicht überschreiten.
Bei Neuanpflanzungen sind Bäume oder Sträucher so zu pflanzen, daß deren Endwuchshöhen den erforderlichen Abstand zu ruhenden und ausschwingenden Leitungsseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren. Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Nähe von Hochspannungsleitungen nachteilige Auswirkungen auf das körperliche Wohlbefinden oder die Gesundheit der im Bereich der Hochspannungsleitung lebenden Personen nach sich ziehen kann.
Die Gemeinde übernimmt für derartige Auswirkungen keinerlei Gewähr.

3.16 Übergangsregelung

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

4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Lageplanes im Maßstab 1:1000 gefertigt.

Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

5.0 Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 03.09.2002 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Ihnen in der Zeit vom10.12.2003 bis 15.01.2004 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.3 Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat die Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom
07.11.2003 bis 10.12.2003
und
vom 26.07.2004 bis 03.09.2004
und
vom 01.12.2004 bis 03.01.2005 .
beteiligt

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.4 Auslegung (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
03.08.2004 bis 15.09.2004
und
09.12.2004 bis 10.01.2005
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen..

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.5 Billigungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom Gemeinderat Prutting am 18.01.2005 und 11.07.2006 gebilligt.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.6 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat den Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes am 18.01.2005 und 11.07.2006 beschlossen.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.7 Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 13.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.8 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit wirksam

Prutting 12.07.2006

Meisinger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13 "Wolkering Schwalbenweg / Meisenweg"

Bebauungsplan
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting

Prutting, den 19.07.04

Inhalt

1. Lage des Plangebietes und Bestand
    1.1 Geologie und Topographie
    1.2 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

2. Anlaß der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen
    3.1 Erschließung
    3.2 Nutzung und Bebauung
    3.3 Grünordnung
4. Wasserwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Statistik
7. Immissionsschutz
8. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
9. Auswirkungen
10.Kosten

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „Wolkering, Schwalbenweg/Meisenweg“

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt die Flur-Nr. 1697 Teilfl.,1697/1,1699/2, 1699, 1676 Teilfl.,1678, 1676/2, 1676/3, 1676/4, 1694/2 und die Straßengrundstücke1696, 1678/1, 1680 und 1724 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Wolkering, Gemeinde Prutting.

Es grenzt im Norden und Westen an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten an eine bereits vorhandene Bebauung, und im Süden an die Gemeindestraße „Högeringer Straße an.

1.1 Geologie und Topographie

Wolkering liegt im Einflussbereich des Inntalgletschers. Die würmglazialen Moräneablagerungen treten wechsellagig als gemischtkörnige bis feinkörnige, stark bindige Geschiebelehme und als schwach bindige Moränekiese auf. Überlagert werden die Moräneböden durch Decklagen, wechselnd aus Sanden und Schluffen.

Laut hydrogeologischem Gutachten wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt und ist auch im oberflächennahem Bereich nicht zu erwarten. Schichtwasserhorizonte treten ab einer Tiefe von ca. 7,50m ab Geländeoberkante auf.

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Wolkering. Das Gelände ist teils nach Südosten und teils nach Nordwesten leicht geneigt. Die Hügelkrone verläuft von Südwest nach Nordost. Die Wohnlage kann als landschaftlich sehr gut bezeichnet werden und ermöglicht von den südlichen Grundstücken aus einen weiten Blick auf die Chiemgauer und Inntaler Berge.

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Fläche des Baugebiets wird bisher zu ca. 25% mit Wohnhäusern, zu ca. 25% mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, zu 33% mit Wiese und Obstgarten, sowie zu 17 % mit Straßenflächen genutzt. Die Wiesen werden großteils als Pferdeweiden genutzt.

Im südlichen Teil des Grundstückes 1676/Teil befindet sich ein kleiner Weiher, dessen Ufer nordwestseitig mit ca. 8m hohen Trauerweiden bewachsen ist. Westseitig des Flurstückes 1676/Teil grenzt eine ca. 18x18m große Fläche, bewachsen mit ca. 4m hohen Sträuchern an.

Im Nordwesten des Baugebiets sind die bereits bebauten Grundstücke mit mittelhohem Bewuchs (derzeit ca. 10m hoch) aus einheimischen Baum- und Straucharten eingegrünt.

Auf dem Flurstück Nr. 1697 Teilfläche steht ein Bienenhaus. Das gesamte Grundstück ist mit Obstbäumen vor einigen Jahren neu bepflanzt worden.

Ein freistehender Walnussbaum befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1676/Teil zwischen dem Wohnhaus und dem Stadel. Weiterhin befinden sich Obstbäume im nordwestlichen Randbereich der Hofstelle.

Die bereits bebauten Grundstücke entlang des Meisenweges und des Schwalbenweges sind mit großteils einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Um den Bedarf im Eigenheim-Wohnungsbau zu befriedigen und damit einer eventuellen Abwanderung junger Familien in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken, sollen Grundstücke für Eigenheimbauten, teilweise im sog. Einheimischenmodell, angeboten werden.
Deshalb hat der Gemeinderat Prutting in seiner Sitzung am 03.09.2002 beschlossen, für das Gebiet Prutting „Wolkering Meisenweg/Schwalbenweg" einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, zum einen den dringenden Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, und zum anderen eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bis dato noch nicht überplanten Flächen zu gewährleisten.

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

Im nördlichen Bereich ist der Erhalt des Bewuchses sinnvoll, da damit eine Ortsrand-eingrünung an der nördlichen Ortseinfahrt von Wolkering besteht und die Ortsrandbebauung harmonischer wirkt.

Der im Plangebiet befindliche Weiher soll mitsamt dem Uferbewuchs erhalten und aufgewertet werden, um diese Fläche als ökologische Ausgleichsfläche zu nützen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 13 "Wolkering Meisenweg/ Schwalbenweg" weist für den neu zu bebauenden Teil sowie für die Grundstücke 1697/1, 1699/2, 1694/2, 1676/4, 1676/3 und 1676/2 eine Bebauung mit Einzelhäusern aus.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Der bisherige nordwestliche Ortsrand von Wolkering folgt keiner natürlichen Grenze und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig. Es handelt sich um eine an die landwirtschaftliche Hoffläche angelagerte Wohnbebauung ohne typische Ortsrandausbildung.

Mit dem neuen Baugebiet soll ein westlicher Ortsrandabschluss geschaffen werden, der im Endzustand eine Abrundung des gesamten Siedlungskörpers gewährleistet. Die angestrebte langfristige Abrundung der Siedlung soll scharfe Siedlungskanten zur offenen Landschaft vermeiden.
Die Bebauung soll in Einzelhäusern erfolgen, um so die Nachbarschaft und die dörfliche Gemeinschaft zu fördern und dem dörflichen Ortsbild Rechnung zu tragen.

Die Hofstelle wird als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt, um zum einen den landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern, und zum anderen eine ortsuntypsiche Bebauung oder unerwünschte Umnutzung der bestehenden Gebäude zu vermeiden.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen „Schwalbenweg“ und „Meisenweg“. Der „Meisenweg“ wird ab dem Flurstück Nr. 1699/2 südwestwärts bis zum Ende der neugeschaffenen Baugrundstücke verlängert. Im angestrebten späteren Endzustand soll eine Verbindung zwischen dem „Meisenweg“ und dem „Schwalbenweg“ bestehen. Der Meisenweg mündet in die „Wolkeringer Straße“, der Schwalbenweg in die „Högeringer Straße“ ein.

An den neuzubauenden Erschließungsast des „Meisenweges“ werden zwei Baugrundstücke durch eine kurze Stichstraße angebunden. Auf eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers wird verzichtet, da die Straße nur von den Anliegern der neuen Wohnhäuser genutzt wird und somit dem allgemeinen Kraftwagenverkehr nicht zur Verfügung steht. Das gleiche gilt für den bereits bestehenden Erschließungsast des Schwalbenweges.

Für Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge wird bis zur Herstellung der vorgesehenen Verbindung beider Stichstraßen ein Fahrtrecht durch die Hofstelle auf Flurstücknr. 1676 notariell eingetragen.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsgebiet sind Einzelhäuser mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind die im Plan dargestellten Vorgartenflächen von Einfriedungen frei zu halten, um einen offenen Straßenraum zu erhalten. Die Abstände der einzelnen Häuser zur Erschließungsstraße hin sind unterschiedlich groß, um eine Auflockerung der Straßenansicht zu erreichen.

Der bauliche Abschluss der Erschließungsstraßen soll eine spätere Zusammenführung der Erschließungsstraßen ermöglichen und eine Abrundung der Bebauung nach Westen zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen.

Entlang der Straßen beträgt die Mindesttiefe der Vorstellfläche vor Garagen grundsätzlich. 5,50 m.

Das Baugebiet wird als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §5 Abs.2 Nr. 5, und 9 Bau NVO nicht zugelassen.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur zwingend zweigeschossig (jedoch mind. als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Die Bebauung der Einfamilienhausgrundstücke ermöglicht einen Kniestock auf der Obergeschoßdecke von max. 25 cm Höhe.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen im Allgemeinen auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden die zweigeschossigen Hauptbaukörper mittels eng gefasster Baugrenzen in ihrer Lage fixiert.
Die max. zulässige GRZ ist für die Haupt- und Nebengebäude, Anbauten und Nebenanlagen textlich in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-28 Grad mit roter oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

In Verbindung mit der relativ geringen Bautiefe sollen zu massive Baukörper verhindert werden. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der leichten Hangneigungen nach Norden und nach Süden wurde eine maximale Wandhöhe von 6,25m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand nicht zu hoch wird, somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird, gleichzeitig aber eine flächensparende, effektive Bodennutzung ermöglicht wird.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Satteldächern.

3.3 GRÜNORDNUNG

3.3.1 Ortsrand

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Wolkering eine weitere Ausdehnung. Begrenzend wirkt der bestehende und zu erhaltende Grünsaum im Norden des Plangebietes. Der neue westliche Ortsrand soll gemäß Planung zusätzlich eingegrünt werden, um einen lockeren Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

Die für dörfliche Ortsränder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebiets wünschenswert.

In Übereinstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim wurde festgestellt, dass kein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen besteht, da die Ausgleichsfläche rund um den bestehenden Weiher gemäß Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen ist.

Eine Aufwertung des Biotops um den Weiher soll durch zusätzliche Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen erreicht werden. Durch Abmagerung der Wiesenfläche wird der Lebensraum für Blumen und Insekten verbessert.

3.3.3 Gestaltung der Straßen

Der Ausbau der Straßen ist so zu gestalten, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr dient. Bei einer eventuellen Zusammenführung der beiden Erschließungsäste soll der motorisierte Verkehr deutlich gebremst und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden.

Die Straße wird entsprechend ihrer geringeren Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Das Ziel der Verkehrsberuhigung wird hier erreicht durch seitliche Baumstellungen (in den privaten Gärten). Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,75m beiderseits der Fahrbahn können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

Die straßenbegleitend, jedoch auf Privatgrund zu pflanzenden Bäume werden bewusst nicht als Allee mit nur einer Baumart aufgefasst. Durch die Möglichkeit, dass sich jeder Grundbesitzer eine eigene Baumart aussuchen kann, wird die Identifizierung mit dem eigenen Baum und die Motivation zu einer fachgerechten Pflege gefördert, zum Wohle der Allgemeinheit.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Das von der Gemeinde beauftragte hydrogeologische Gutachten zur Versickerung der Oberflächenwasser kommt zu nachstehender Beurteilung:

Im Ortsteil Wolkering wurden die sickerfähigen Moränekiese in einer Tiefe von 9,80 m unter Geländeoberkante erkundet. Die Durchlässigkeit ist mit einem Kf-Wert von 1,0 x 10-4 m/s als mittelmäßig einzustufen. Auf Grund der großen Tiefenlage dürften nur Schacht- bzw. Brunnenversickerungsanlagen wirtschaftlich möglich sein.

Als mögliche Versickerungsleistungen für Brunnen mit einem Durchmesser von 800 mm (Ausbau DN 400) ergibt sich bei einer Brunnentiefe von 13,00m eine Einstauhöhe/Filterstrecke von 3,20 m. Die Brunnenleistung (Abschätzung nach DUPUIT/THIEM) wird mit 3,5- 7,0 l/s angegeben.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auch bei geringer Sickerleistung anzustreben, da keine geeignete Vorflut vorhanden ist. Unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) ist eine Versickerung sinnvoll. Hierbei sind negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen zu vermeiden.

Für das Baugebiet sind auf Grund der gering zu erwartenden Versickerungsrate neben den erwähnten Rückhalteräumen auch für Extrem-Regenereignisse ausreichend ausgebildete Notüberläufe vorzusehen.

Um die Baukosten zu sparen können mehrere Grundstückseigentümer einen gemeinsamen Sickerbrunnen anlegen. Beim Bau des Sickerbrunnens ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckschicht durchstoßen wird.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW Frei V), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) und die technischen Regeln für die hydraulische Bemessung, ,Anordnung ,Bauausführung und Betrieb nach Arbeitblatt A 138 der ATV-DVWK (jeweils in der gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,oo m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Abwasserleitungen sind bereits in den bestehenden Straßen „Meisenweg/ Schwalbenweg“ vorhanden.

Die Straßenpflege, Pflege der Trinkwasserversorgung und der Abwasserkanäle werden von der Gemeinde Prutting übernommen, Straßenreinigung und Schneeräumung sind durch gemeindliche Vorschriften geregelt.

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

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting. Eine bestehende Trinkwasserleitung wird –wie im Plan dargestellt- in den Straßenkörper verlegt.

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,7100 ha
Nettowohnbauland	ca. 0,7700 ha
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 0,2100 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,1600 ha
Private Grünfläche	ca. 0,1000 ha

Anzahl der Hauseinheiten

Bestand Wohnhäuser	6
Bestand landwirtschaftl. Wohngeb.	1
Neugeplante Hauseinheiten	4

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Nordwestlich des Planungsbereiches verläuft eine 110 kV-Leitung. Die Schutzzone überdeckt das Plangebiet nicht. Private Grundstücksflächen liegen nicht im Bereich der Schutzzone. Der Abstand der Gebäude zur Leitungsachse beträgt mindestens 40 m.

Das Planungsgebiet stößt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

8. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundalge dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

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

Dazu zählen unter anderem:

- die festgesetzte GRZ ist mit 0,25 kleiner als 0,30 und die versiegelte Fläche mit 0,37 kleiner als 0,40
- Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort in Versickerungsbrunnen eingeleitet bzw. dem Weiher zugeführt.
- Die Weiherfläche wird ökologisch aufgewertet und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt"

- Begrenzung der Versiegelung auf Stellplätzen durch versickerungsoffene Beläge
- Erhalt des Walnussbaumes im nordöstlichen Geltungsbereich

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftgrünland handelt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt bei Typ B (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor 0,4. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 3150 qm eine Ausgleichsfläche von 1260 qm. Die privaten bestehenden Grünflächen sowie die bestehenden Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.

Die Kompensationsfläche in Höhe von 1260 qm wird auf dem Flurstück Nr. 1676/Teilfläche angelegt wobei die Weiherfläche ökologisch aufgewertet wird und als „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt wird.

Der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

9. AUSWIRKUNGEN

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbaren Maß beeinträchtigen wird.

10. KOSTEN

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung sind folgende Kosten zu erwarten:

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang	€ 25.500,--
	Anschlüsse	€ 4.500,--
Ausbau der Abwasserbeseitigung	Hauptstrang	€ 35.400,--.
	Anschlüsse	€ 12.000,--
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung	Hauptstrang	€ 23.600,--
Ausbau der Straßen	Hauptstrang	€ 64.100,--
Sonstiges		
Grunderwerb, Vermessung, Honorare		€ 21.500,--

Aufgestellt

Prutting, den 12.07.06

Planverfasser

.....

Gemeinde Prutting

.....

1. Bürgermeister