

M 1 : 1000

83134 PRUTTING

LANGHAUSENER STR. 8

DIPLO.-ING (FH)

JOSEF SOMMERER

PRUTTING, DEN 04.09.2014

PRUTTING, DEN 17.12.2014

PRUTTING, DEN 02.11.2005

PRUTTING, DEN 04.09.2014

PLANUNG:

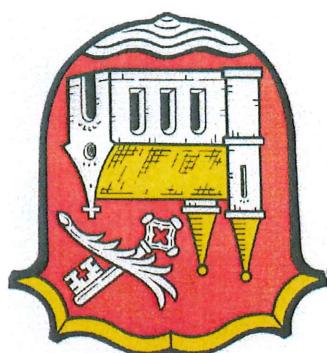
Haibichl „ Südlich der Haibichler Straße „ mit integriertem Grundrundungsplan

BEBAUNGSPLAN NR. 22

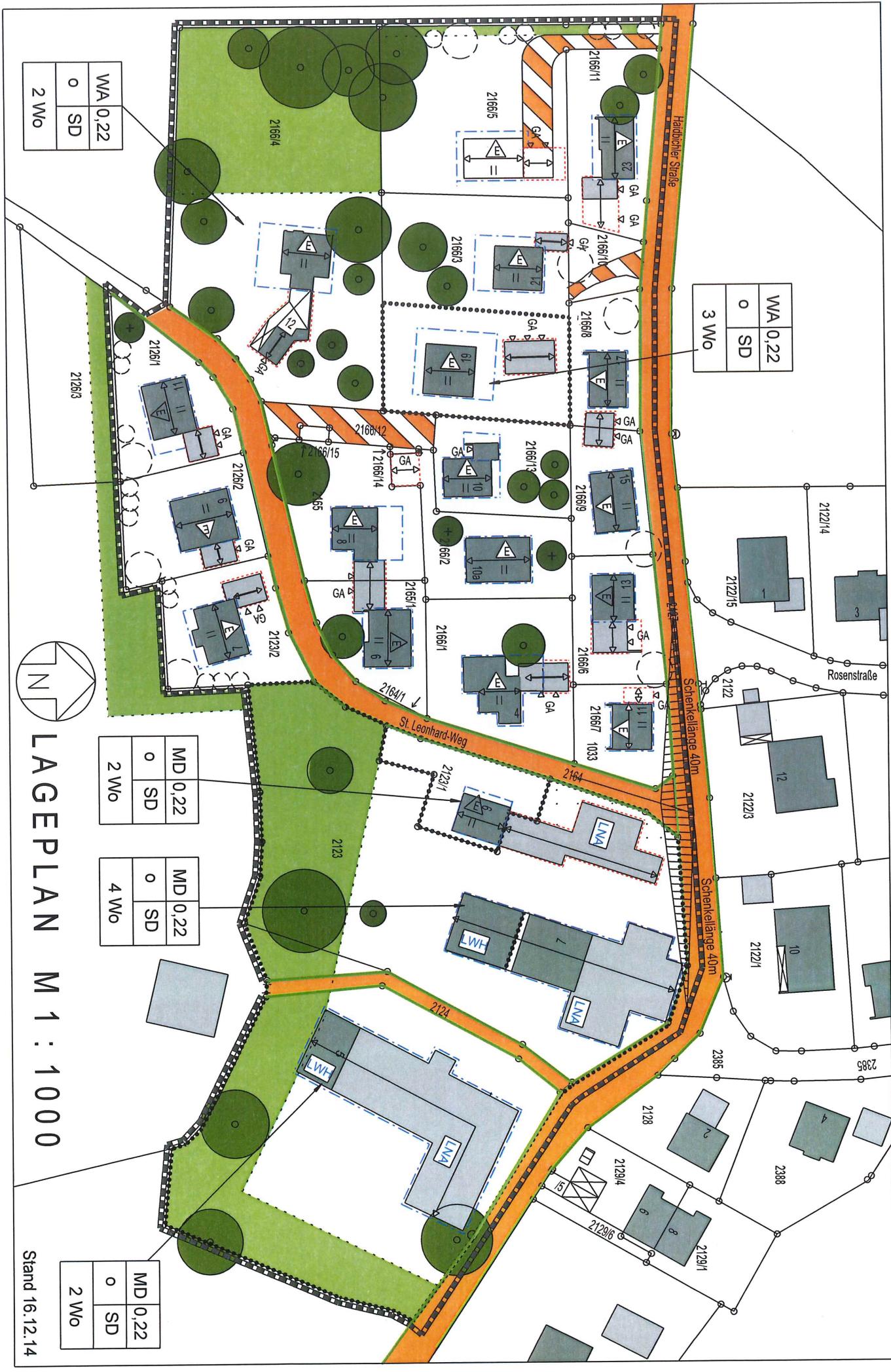


LANDKREIS ROSENHEIM

GEMEINDE PRUTTING



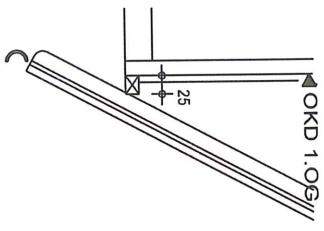
Original



EINGRÜNUNG BESTEHEND AUS PAPPEL
AKAZIE, LÄRCHEN, BIRKE UND HAINBUCHE



BESTAND M 1 : 1000



über der Rohdecke des ersten Obergeschosses.
mit einer Pfeife von max. 25 cm

höchstens zwei Vollgeschosse

II

Zulässig sind nach § 16, § 18 BauNVO

1.1.2

(WA)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(MD)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1

Art und Maß der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Getüngsbereichs

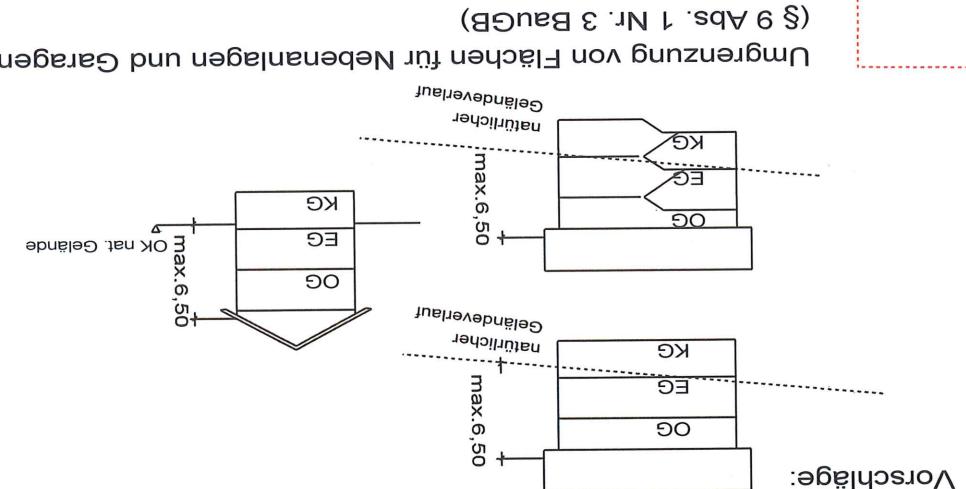
1.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SATZUNG

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitenung der Bauleitplan, 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
- Bebauungsplan mit integriertem Grundnutzungssplan für das Baugebiet Haibichl „südlich der Haibichler Straße“ mit den Flurstückennummern 2166/11, 2166/10, 2166/9 2166/8, 2166/7, 2166/6 2166/3, 2166/13, 2166/2, 2166/1, 2166/4, 2166/5, 2166/12, 2166/15, 2166/14 2165, 2165/1, 2164/1, 2126/1, 2126/2, 2123/2, 2123/1, 2123Teil, 2125 Teil,
- und die Straßengrundstücke Nr. 2127, 2164, 2124 diesen Bebauungssplan als

1.1.3	0,22	Grundflächenzahl	maximale Grundfläche Gründlichenzahl 0,22 GRZ (gem. § 16 und § 19 Abs. 1,2,3 BauNVO)
1.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig	Für den gesamten Gestaltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.
1.2.2	O		Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3,5 innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden
1.2.3			Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3,5 in der Nähe der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden
1.2.4	→		vorgeschriftenen Firstrichung SD Satteldach, Dachneigung 18 Grad - 28 Grad 1.2.5 z.B. max. 2 Wohnenheiten pro Wohnungsbau 1.2.6 z.B. max. 2 Wohnenheiten unter schiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der 1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Anzahl der Wohnenheiten, Abgrenzung zw. Allgemeinwohngebiet und Dorfgebiet usw.
1.2.8	Hohenfestsetzung		Die maximale Wandhöhe wird ab Oberkante natürlichen Urgeleande (bei Hängelagen an der Tiefststelle Gebäudedecke) ermittelt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandflächen mit dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandflächen mit dem nat. Gelände mit der Dachaufenthalthöhe im freien Zustand.
1.2.9	Vorschläge:		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) OK nat. Gelände



1.3 Garage	1.3.1 Garage mit Satteldach, Dachneigung 18 Grad -28 Grad Wandhöhe nicht über 3,00 m	
1.3.2 Die Garageenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfäche und Garageneingangslinie und Garageneingangshöhen beträgt mindestens 5,50 m, die Vorpplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.	1.3.3 Bei Einbau eines funkgesteuerten, elektrischen Torsystems kann die Neigung der Garagenzufahrt dar maximal 10% betragen.	
1.4 Verkehrsfäche, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen 1.4.1 Straßengrenzlinie	1.4.1.1 Straßengrenzlinie	
1.4.2 öffentliche Verkehrsfäche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenseitigem begehbarer Wasserdurchlassigem Schotterrasenstreifen.	1.4.2.1 Verkehrsfäche	
1.4.3 private Verkehrsfäche 1.4.3.1 Verkehrsfäche	1.4.3.1.1 Verkehrsfäche	
1.4.4 Garageinfahrt 1.4.4.1 Garageinfahrt	1.4.4.1.1 Garageinfahrt	
1.4.5 Sichtdreiecke 1.4.5.1 Sichtdreiecke	1.4.5.1.1 Sichtdreiecke	
1.5 Grünordnung 1.5.1 Baum zu erhalten 1.5.2 Baum zu pflanzen 1.5.3 private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wie im Flächennutzungsplan dargestellt	1.5.1.1 Baum zu erhalten 1.5.2.1 Baum zu pflanzen 1.5.3.1 private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wie im Flächennutzungsplan dargestellt	

- 2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 2.1 At der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Das Plangebiet wird eingeteilt in
Nicht zulässig sind im WA Nutzung nach §4 Abs. 2 Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften, sowie nach Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungs gewerbes und Nr. 5 Tankstellen sowie im MD Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise wirtschaften und Nr. 9 Tankstellen.
- 2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohninheiten zugelassen, sowohl im Bebauungsplan nicht ausdrücklich eine abweichende Regelung fest gesetzt ist.
- 2.2 Baugrenzen
- 2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als einer Geschosshöhe, sowie Balkone, Erker, Vinterräder mit einem Abstand von bis 1,50 m über die Baugrenzen her vorragen.
- Untergesetzliche Bauteile dürfen höchstens 1/3 der befreien den Gebäudelänge einzuhalten (Art. 6 Abs. 8 Satz 2 Bay BO)
- 2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 in der gültigen Fassung)
- 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, hohengleichen, waagerechten und längsseitig über den Baukörper verlaufenden First zulassig. Die Dächer sind gleichscheknig davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Dachgauben, Stand auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen. (ausgenommen Schräge Dachränder sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 18 Grad - 28 Grad zu wählen.)
- 2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens wie das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.
- Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszufüllen. Die Dachneigung ist mit 18 Grad - 28 Grad zu wählen.
- Schräge Dachränder sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind und Querriegeln).
- Über den Baukörper verlaufendem First zulassig. Die Dächer sind gleichscheknig davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Dachgauben, Stand auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen. (ausgenommen Schräge Dachränder sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 18 Grad - 28 Grad zu wählen.)
- Überstand von mindestens 60 cm aufweisen.

2.4.3 Dacheinischnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand- oder Querriegel und Dachgauben werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25 Grad für kleinere Fassadenstücke (z.B. Säulen, Stütze) ist die Verwendung von Sicht- und Beton oder Naturstein zulässig.

2.4.4 Als Dachendekungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in rotier, schwarz (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.

2.4.3 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders aufälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden.

2.6.2 Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser) sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.

2.6.1 Hauptgebäude sind als rechtckige liegende Baukörper mit waggerichter Giebeldurchung auszubilden.

2.6 Außen Gestaltung der Gebäude

2.5.3 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgräbungen und Abboschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an innerer Haussseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,00 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt. Die Ausnahme kann mit Auflagen der Beplanzung verbunden werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.

2.5.2 Der natürliche Geländevertiefung darf nicht wesentlich verändert werden, und der natürliche Ablauf wird allein Gebäuden entzogen. Abgräbungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Hohenunterschieden bis zum Ursprung) sind Hängenbildung verhindert wird. Auf allen Gebäuden einschließlich Anschlüssen sind sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände entlang aller Außen-

wand, bis zu den Grundstücksgrenzen einschließlich Anschluss an das Gelände auf dem Nachbargrundstück oder bis zum Übergang auf das vorhandene Ge- lände auf dem Baugrundstück, mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN)

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des Ursprungs bis zu 50 m betragen. Ländes (tiefliegender Geländevertiefung) ist ein tiefer Liegenschaften des Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Wassers dar nicht zum Nachteil eines natürlichen Ablaufs wird abfließen kann. Der natürliche Ablauf wird abfließen kann. Der

Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.11

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand- oder Querriegel zugelassen.

2.5 Höhenlage der Gebäude

2.4.3 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand- oder Querriegel und Dachgauben werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25 Grad für kleinere Fassadenstücke (z.B. Säulen, Stütze) ist die Verwendung von Sicht- und Beton oder Naturstein zulässig.

- 2.6.4 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude an-
- 2.6.5 Ortsfremd erschienende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht passen. Balkone deren Maß über die unter Ziffer 2.2.1 festgelegten untergeordneten Bau-
entstprechend, wie z.B. Glasbaustein, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Kunststoff, Spaltklinker sind unzulässig.
- 2.6.6 Abfallbehälter, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Warmeumpe, Lüftungs-
anlagen) müssen in die baulichen Analogien integriert werden oder unterirdisch errichitet werden.
- 2.7 Garage, Stellplätze, Nebenanlagen**
- 2.7.1 Garage dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Für jede Wohnung ist 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 Stell-
platz gerechnet.
- 2.7.2 Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde,
zur Nachbar-Grundstücksgrenze einem Abstand von mind. 0,60 m aufweisen.
- 2.7.3 Außenhalb der Übergabebauern Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächshäuser, Gärten u. Gerätehäuser mit einer Grundfläche von maximal 6,00m².
- 2.7.4 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein. Auf die Bestimmungen
der Garageverordnung wird ergänzend hingewiesen.
- 2.7.5 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdrücklässigen Materialien (z.B. Rasen-
fugensteine, Schotterrasen, Mineraldeton mit Splithaut) auszuführen.
- 2.7.6 Dachr von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.
- 2.8 Straße, Vorplätze, Zufänge**
- 2.8.1 Auf den dortlichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen.
Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagevorplatze sowie
für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Rein Asphaltflächen zur Verriegelung
- 2.8.2 Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der Straßenbegrenzung
mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßenbegrenzung freizuhalten.
- Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von

Ameleanchier ovalis	Gemeine Felesenbirne	Berberis vulgaris	Cornus sanguinea	Corylus avellana
		Berberitze		
		Roter Hartriegel		

Einschrankungen wegen Sichtdrehcke und der Pfanzung entlang der offentlichen Verkehrsflächen sind zu beachten! Siehe Ziffer 2.8.2

Sträucher

Ulmus glabra	Bergulme	Sommerlinde	Tilia cordata	Ulmus glabra
Tilia platyphyllos	Winterrinde	Winterrinde	Sorbus aucuparia	Tilia platyphyllos
Sorbus aucuparia	Eberesche	Mehlbeere	Sorbus aria	Sorbus aucuparia
Sorbus aria	Korbweide	Korbweide	Salix viminalis	Sorbus aria
Salix viminalis	Bruchwiese	Salweide	Salix fragilis	Salix viminalis
Salix fragilis	Salweide	Salweide	Salix caprea	Salix fragilis
Salix caprea	Traubenreiche	Stieleiche	Quercus petraea	Salix caprea
Quercus petraea	Stieleiche	Stieleiche	Quercus robur	Quercus petraea
Quercus robur	Vogelkirsche	Vogelkirsche	Prunus avium	Quercus robur
Prunus avium	Zitelpappel	Zitelpappel	Populus tremula	Prunus avium
Populus tremula	Esche	Esche	Fraxinus excelsior	Populus tremula
Fraxinus excelsior	Hainbuche	Hainbuche	Carpinus betulus	Fraxinus excelsior
Carpinus betulus	Moorbirke	Moorbirke	Fagus sylvatica	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	Betula pubescens	Betula pubescens	Betula pubescens	Fagus sylvatica
Betula pubescens	Gräuerle	Gräuerle	Alnus glutinosa	Betula pubescens
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Schwarzerle	Acer pseudoplatanus	Alnus glutinosa
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Bergahorn	Acer platanoides	Acer pseudoplatanus
Acer platanoides	Spitzahorn	Spitzahorn	Acer platanoides	Acer platanoides
Acer platanoides	Obstsorten	Obstsorten	alle standortgerechten lokalen Obstsorten	Acer platanoides

Bäume:

2.9.4 Pfanzliste

Geholzene.

pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie aufallend buntlaubigen

2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen

zett (Frühjahr oder Herbst) nach Bezugserdigkeit der Gebäuude durchzuführen.

(Auswahl nach der Pflanziste) zu pflanzen. Die Pfanzungen sind in der Pflanz-

2.9.2 Je volle 300 m² Grundstücksfäche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.9 Grünordnung

2.8.3 Samtliche Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

decke freizuhalten.

decke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,00 m über OK Straßenn-

unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkanal fertiger Straßen-

Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem

2.10.1 Als Einfreidung sind Holz- und Masschendrahztzäune mit nachfolgendem MerkmaLEN zu lässig: Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zauhnöhe maximal 0,80 m ab OK Straßenbelag. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zauhnöhe auf 1,00 m ab OK gehoben werden. Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Laternen- zäune oder als Breitertzäune mit parallel zum Geländeverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorderseitigen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen. Masschendrahztzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Beplanz- schicht sind unzulässig. Dabei sind die maximaLEN Zauhnöhen zu beachten. schnittene einforrmige Heckens mit einem rechteckigen oder dreieckigen Quer- ung aus einheimischen Laubgehölzen oder Strauchern zulässig. Stengel ge- schieden sind zu befestigen.
2.10.2 Einfreidungen zu legen, indem ausreichende Eingrünungsmaßnahmen darzustellen sind. Für einzelne Bauvorhaben am Ortsrand ist ein Freiflächenfestlungsplan vor- anzulegen.
2.9.5 Die nicht überbaute Grundstücksbereiche sind als Wiesen bzw. Rasenfläche sowie Gartens- u. Beerensträucher in standardgetrechten Arten und Sorten. Salix purpurea Salix repens Salix triandra Salix rosmarinifolia Salix pendulina Rosa rubiginosa Rosa canina Rosa arvensis Ribes alpinum Rhamnus catharticus Prunus spinosa Spiraea xyllostemum Lonicera caerulea Lonicera nigra Ligustrum vulgare Ilex aquifolium Euonymus europaeus Paffenhütchen Seideblast Daphne mezereum Viburnum opulus Viburnum lantana Sambucus nigra Salix viminalis Salix triandra Salix repens Rosmarinweide Kriechweiden Purpurweide Mandlweide Korbweide Hollunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Zulegen, indem ausreichende Eingrünungsmaßnahmen darzustellen sind. Für einzelne Bauvorhaben am Ortsrand ist ein Freiflächenfestlungsplan vor- anzulegen.
2.9.6 Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zauhnöhe maximal 0,80 m ab OK straßenbelag. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zauhnöhe auf 1,00 m ab OK gehoben werden. Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Laternen- zäune oder als Breitertzäune mit parallel zum Geländeverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorderseitigen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen. Masschendrahztzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Beplanz- schicht sind unzulässig. Dabei sind die maximaLEN Zauhnöhen zu beachten. schnittene einforrmige Heckens mit einem rechteckigen oder dreieckigen Quer- ung aus einheimischen Laubgehölzen oder Strauchern zulässig. Stengel ge- schieden sind zu befestigen.

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

3.0 HINWEISE		
2.11.1 Regenwassersammelebthalter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr.	2.11.1.1 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz	dürfen aus optischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.
2.11.2 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.	2.11.2.1 Weiter Gestaltungsvorschriften enthalten 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 andere ausgesagt ist.
3.1 Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung und die Firstrichhöhe	3.1	
3.2 Bestehende Nebengebäude	3.2	
3.3 Bestehende Grundstücksgrenze	3.3	
3.4 Aufzuhobende Grundstücksgrenze	3.4	
3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	3.5	
3.6 Flurstücknummer	3.6	
3.7 Pfanzvorschlag	3.7	
3.8 Landwirtschaftliche Nebenanlage (z.B. Stadel, Stall etc.)	3.8	
3.9 Landwirtschaftliches Wohngebäude	3.9	
3.10 Übergangsregelung		

Die Zaune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nach-

bargrundstück ist Rückicht zu nehmen.

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

2.11.1 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

2.11.1.1 Regenwassersammelebthalter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr.

dürfen aus optischen Gründen nur unterirdisch angelegt werden.

2.11.2 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

2.12 Sonstiges

2.12.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthalten 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 andere ausgesagt ist.

3.1 Bestehende Wohngebäude mit Hinweisen auf vorhandenes Maß der baulichen Nutzung und die Firstrichhöhe



3.0 HINWEISE

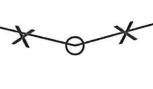
3.2 Bestehende Nebengebäude



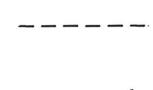
3.3 Bestehende Grundstücksgrenze



3.4 Aufzuhobende Grundstücksgrenze



3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



3.6 Flurstücknummer



3.7 Pfanzvorschlag



3.8 Landwirtschaftliche Nebenanlage (z.B. Stadel, Stall etc.)



3.9 Landwirtschaftliches Wohngebäude



3.10 Übergangsregelung

- 3.11 Hohenfestsetzung der Gebäude**
- Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme, bezogen auf unveränderte Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), vorzulegen.
- 3.12 Fassadenbegrenzung**
- Die Gebäudewand mit geringen Öffnungen (z. B. Garagen- u. Carportwand) sollen mit Kletterpflanzern oder Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Pergolas und Spaliere sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- 3.13 Denkmalschutz**
- Häuser und des Baugebietes anpassen.
- 3.14 Regenwasserableitung**
- Das Oberflächenwasser soll innerhalb des Baugebietes im Rahmen der „Niederschlagswassererisierung“ - NWFreiV- vom 01.01.2000 u. Änderung V. 01.10.2008 sowie eine Versickerung nach NWFreiV und TRENGV möglich sein kann ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde Niederschlagswasser in den gemeindlichen Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Baugrundstück versicker werden kann, wird der gemeindlichen Regenwasserabfuhr am „Burgr Mloos“ zugeführt.
- NegATIVE Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden (vgl. Ziff. 2.5.2).
- Insofern gelten die gemeindlichen Satzungen.
- Sicherstellt die Bauland genügend durchlässige Schichten mit guter Schutzwirkung für das Grundwasser nur in begrendeten Ausnahmefällen durchstoßen.
- 3.15 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung**
- Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist die Satzung des „gemeinnützigen Vereins für Wassererversorgung e.V.“ Sitz Oberndorf und für die Abwasser-
- Samtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbelebung an die Wasserversorgung angehlossen sein.
- Entstörung die gemindliche Satzung in der jeweils gültigen Form zu beachten.
- Samtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Errichtstellung zw. Bezehbarkeit Wasserversorgung e.V. Sitz Oberndorf und für die Abwasser-
- Samtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbelebung anlage anzuschließen.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

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

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB siehe Anlage

4.0 BEGRUNDUNG

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geegnete und ausreichende Tassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Bei Planungen und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder geschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumplantazungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und Unterirdische Ver- und Entwässerungen“, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 2- für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 2-

zu beachten.

Der Grenzabstand für die Flanzung an der Grundstücksgrenze beträgt 2,0 m für Bäume u. Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmalereung des Sonnen-

lichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,0 m. Gesetzes-

grundlage ist Art. 48 ff AGBB V. 20.09.1982

3.18 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Antennenanlagen sind unaffiliig am Gebäude anzubringen.

Sie müssen parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.

Der Einbau von Photovoltaikanlagen sowie von Solaranlagen zur Brauchwasser- erwärmung wird empfohlen.

3.17 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbe- wirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im Landlichen Bereich üblichen Gewässer und Lmisionen.

Es wird empfohlen, die Verpflanzung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mietter, Pächter o. a.) aufzuerlegen.

3.16 Landwirtschaft



1. Burgrat, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting, den 10. Feb. 2015

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbülich bekannt gemacht.

8. Der Satzungsschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß

07. Jan. 2015

1. Burgrat, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting, den 22. Dez. 2014

7. Ausgefertigt

1. Burgrat, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting, den 16.12.2014

als Satzung beschlossen.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.09.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.2014

10.11.2014 öffentlich ausgeschlagen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2014 wurde mit der Begutachtung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2014 bis

BauGB in der Zeit vom 29.09.2014 bis 10.11.2014 beteiligt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2005 hat in der Zeit vom 03.11.2005 bis 05.12.2005 stattgefunden.

2. Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 Haibichl „Südlich der Haibichler Straße“, in der Fassung vom 02.11.2005 hat in der Zeit vom 11.11.2005 bis 12.12.2005 stattgefunden.

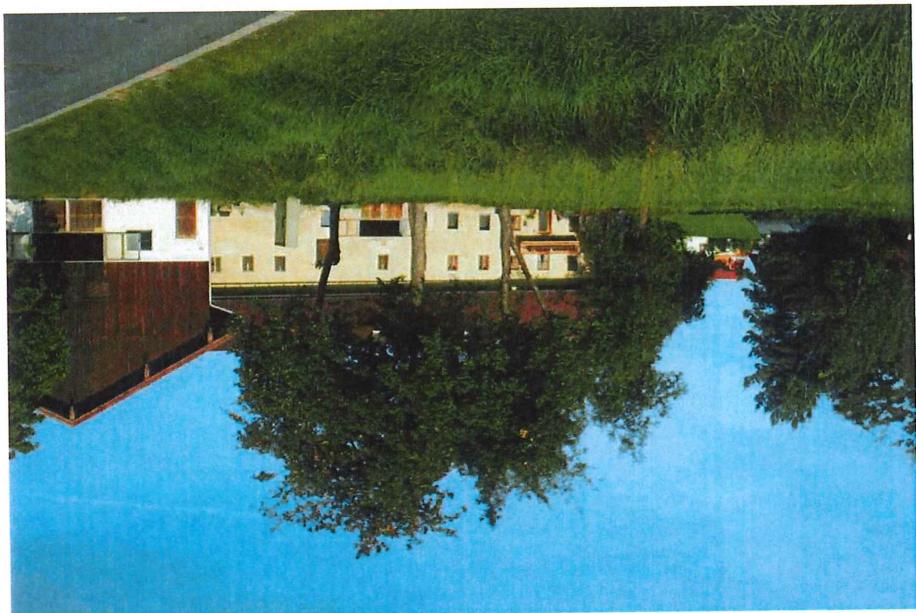
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2005/21.06.2005, die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Haibichl „Südlich der Haibichler Straße“, beschlossen. Der Aufstellungsschluss wurde am 28.06.2005

Veraffirmsermärke zum Bebauungsplan Nr. 22 Haibichl „Südlich der Haibichler Straße“

Pрутинг, ден 02.11.2005
04.09.2014
17.12.2014

Плануинг
Іосеф Соммер
Архітектор
Ланггаузенер Штрале 8
83134 Прутинг
08036-3919



**БЕГРУНДУНГ МІТ УМВЕЛЬТБЕРІЧТ ЗУМ
БЕБАУУНГС-UND ГРУНОРДНУНГСПЛАН
NR. 22 „Сüдlich der Haibichler Straße“ Haibichl**



Гemeinde Pрутинг

Inhalt

- I. Begehung**
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 Erreichung
 - 3.2 Nutzung und Bebauung
 - 3.3 Grünordnung
 4. Wasserwirtschaft
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Statistik
 7. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 8. Kosten
- II. Umweltbericht
 1. Kurzdarstellung der Planung
 2. Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme
 4. Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen
 5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung, Nullvariante und deren Bewertung.
 6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmassnahmen
 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
 10. Zusammensetzung Umweltbericht (Montoring)

Zur Regelung der Künftigen Ortsentwicklung und im Hinblick auf die Struktur- und die Zusammensetzung der Bevölkerung. Auch die Nutzung landwirtschaftlicher nutwendiger. Auch außerhalb des Hauptortes anderer sich almhafte Ortsstrukturen andern in der Gemeinde ist ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gebäudebestand sowie der Bestand der neuenswerten Bebauung kann dem Bestandsplan entnommen werden.

Die Grünfläche der Hofstellen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Obstbäumen bepflanzt.

Die Grundstücke stehen mit ihren Rückwärtigen Grenzen aneinander und bilden größtenteils mit einheimischen Strauchern bzw. Bäumen/Obstbäumen bepflanzt. somit einen zusammenhängenden Grünbereich. Die Gartenrundstücke sind

Ein Großteil der Flächen des Überplanten Baugebiets ist mit Wohnhäusern bebaut. Ostlich des „St.-Leonhard-Weg“ befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Stallungen und Fahrzeugabstellhallen.

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Das Flangengebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortes Haibach. Das Gelände fällt hauptsächlich nach Westen hin ab. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Höfflachen negt sich das Gelände leicht nach Osten.

Haibach liegt im Einflussbereich des Innalgleiters. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschleißemergel des Innalgleiters gebildet. In Oberflächennähe befindet sich kein Grundwasser, jedoch kann Schichtengrundwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

1.1 Geologie und Topographie

Der Ortsteil Haibach liegt im westlichen Gemeindebereich Prutting. Im Westen, Osten und im Süden grenzt das Flangengebiet an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Haibacher Straße bildet im Norden die Grenze des Flachens. Die Haibacher Straße bildet im Norden die Grenze des

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücknummern 2166/1, 2166/2, 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/10, 2166/12, 2166/15, 2166/14, 2165, 2166/1, 2164/1, 2126/2, 2123/2, 2123/1, 2166/9, 2166/8, 2166/7, 2166/6, 2166/3, 2166/13, 2166/2, 2166/1, 2166/4, 2266/10 der Gemeinde Prutting, Ortsteil Haibach, Gemeinde Prutting.

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

„südlich der Haibacher Straße“ Haibach

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

BERGUNDUNG

Das Baugebiet wird zum einen als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO und zum anderen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise Zulassungen

3.2 Nutzung und Bebauung

Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht notwendig.

Die Erschließung der Hintereingrundstücke 2166/13 und 2166/2 erfolgt über eine private Straße mit Geh-, Fahrr- und Leitungsrechten auf dem Flurstück Nr. 2166/12. Daher ist die Erschließung dieser Grundstücke als gesichert anzusehen, da für die hintere Bebauung gemeinsamer Bayerrischer Bauordnung (Bay BO) eine private Straße mit Geh-, Fahrr- und Leitungsrechten auf der Flurnummer 2166/10. Zuweigung zur rechtlichen Erschließung der Wohngebäude ausreicht. Gleicher gilt für das Grundstück Fl.Nr. 2166/3 mit der Zufahrt über Fl.Nr. 2166/10.

Die Erschließung der Straßenstraße „Haidbichler Straße“ und „St.-Leonhard-Weg“, erfolgt über die vorhandenen Straßen „Haidbichler Straße“ und „St.-Leonhard-Weg“.

3.1 Erschließung

Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen sollen hierbei erhalten bleiben. Maßstabslichkeit des Bestandes soll erhalten bleiben.

In dem Plangebiet sollen daher die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand festgeschriften und - wo möglich - behusame Nachverdichtungen zugelassen werden. Der vor kommende Baublock soll großteils erhalten werden. Dies soll eine ausreichende Durchgründung des gesamten Siedlungsblocks gewährleisten. Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen sind an einer umgrenzte Bereich der Nebenanlagen nur zum Abschluss von Fahrzeugen und Umnutzung der bestehenden Gebäude zu vermeiden. Auf Flurstück Nr. 2123 soll der den Landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern und zum anderen eine ortsnahypische Umgestaltung der bestehenden Gebäude zu verhindern, um zum einen die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand zu erhalten. Hinsichtlich der Durchlässigkeit dieses Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Die Straßennutzung im Gelungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind geprägt durch Einzelhäuser und deren Vorgartenzonen. Die Grundstücke stehen mit dem Rückwärtigen Grenzen aneinander und bilden somit einen zusammenhängenden Block. Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundflächen für die Ortsrandentwicklung sind weitgehend in der Planung berücksichtigt worden.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRUNDREISCHE ZIELSETZUNGEN

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundflächen für die Ortsrandentwicklung sind geprägt durch die im Gelungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prettin steht in seiner 3. Änderung vom 01.09.2005 das Bebauungsgebiet als „Dorfgebiet“ (MD) und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar.

Um eine geordnete und ortswertsgünstige Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 31.05.2005 beschlossen, für das Gebiet Haidbichl „Südlich der Haidbichler Straße“, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Flaichen und Gebäude andert sich zusehends, zudem haben Ortsansässige neue Wohnbauten errichtet bzw. streben dies an.

Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, und 9 , Abs. 3 und § 4 Abs. 2 Nr. 2, und Abs. 3 Nr. 5 Bau NVO nicht zugelassen.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich am baulichen Bestand und erlaubt eine maßvolle Erweiterung einzelner, derzeit eingeschossiger Wohnungen im Allgemeinen auf zwei Whohnheiten je Wohnhaus begrenzt. Dabei wird auf das einheitliche Äußere Ersehnenungsbild der Siedlung Rücksicht genommen. Weiterhin soll mit der Beschrankung der Whohnheiten ein höherer Stellplatzbedarf verhindert werden um einer überdurchschnittlichen Versiegelung der genommen. Nebenangaben in ihrer Lage fixiert.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts, welche eine kleinere Siedlungsstruktur vorseht, werden die zweigeschossigen Hauptbaukörper mittels eng gefasster Baugrenzen in ihrer Lage fixiert.

Die max. Zulassigkei GRZ ist für die Haupt- und Nebengebäude, Anbauten und Nebenanlagen textlich in den Nutzungsabschaltungen festgesetzt.

Um eine für die Ortsrandstitution charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu errichten, sind für die prägende Baustuktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-28 Grad und mit roter, Hängenigung nach Westen wurde generell eine maximale Wandhöhe von 6,50m ab Oberkanne natürliche festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand hin nicht zu hoch wird; somit wird ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaafft.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauten erfolgt die Festsetzung nach Planeniturag mit Satteldächern. Entlang der Straßen beträgt die Mindeststiefe der Vorstellfläche vor Garagen 5,50 m, die bei Anwendung von Funkgesteuerten Torentriben auf 5,00m verrinigt werden kann.

Das Baugebiet ist im Bestand durch die Wohnbebauung und durch die Landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Am Süd-Westlichen Ortrand sind Gehölzstrukturen vorhanden. Biotopflächen befinden sich im Baugebiet nicht.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird übernommen, um durch die festgesetzten Grünflächen einen harmonischen Übergang zur freien

3.3.1 Ortsrand

3.3 GRUNDNUNG

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der Zulassungen im Hinblick auf das Orts- und Ländschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume auf der Obergeschosshöhe wird auf maximal 25 cm begrenzt.

Um eine für die Ortsrandstitution charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu errichten, sind für die prägende Baustuktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-28 Grad und mit roter, Hängenigung nach Westen wurde generell eine maximale Wandhöhe von 6,50m ab Oberkanne natürliche festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand hin nicht zu hoch wird; somit wird ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaafft.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauten erfolgt die Festsetzung nach Planeniturag mit Satteldächern. Entlang der Straßen beträgt die Mindeststiefe der Vorstellfläche vor Garagen 5,50 m, die bei Anwendung von Funkgesteuerten Torentriben auf 5,00m verrinigt werden kann.

Das Baugebiet ist im Bestand durch die Wohnbebauung und durch die Landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Am Süd-Westlichen Ortrand sind Gehölzstrukturen vorhanden. Biotopflächen befinden sich im Baugebiet nicht.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird übernommen, um durch die festgesetzten Grünflächen einen harmonischen Übergang zur freien

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Haibach keine weitere Ausdehnung. Die für dortliche Ortsrandertypische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebietes wünschenswert. Der Ausbau der Straßen ist so gestaltet, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr, diese Straßen ist entsprechend ihrer gerinnenden Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,75m sind befestigt und dienen im Winter zur Ablagerung des Raumschnees.

Im Nordosten wurde der „St-Leonhard-Weg“, bedingt durch die gerinnende Grundstücksbreite auf 3,50 m ausgebaut. Die im südlichen Teil vorhandene Straßeneinfassung besteht aus einem Gehweg ausgeführte wurden. Diese Straßen sind im Einzelfall zulassig. Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt in der Regel über bestehende private Versickerungsseinfassungen. Anschlussmöglichkeit an den gemeindlichen Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hängabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Beim Bau neuer Sicherbrunnen ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckenschicht durchstoßen wird.

Aufweitung dienst als Ausweichmöglichkeit für den Gegenverkehr. Grundsstücksbreite auf 3,50 m ausgebaut. Die im südlichen Teil vorhandene Straßeneinfassung besteht aus einem Gehweg ausgeführte wurden. Diese Straßen sind im Einzelfall zulassig. Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt in der Regel über bestehende negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hängabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Beim Bau neuer Sicherbrunnen ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckenschicht durchstoßen wird.

Aufweitung dienst als Ausweichmöglichkeit für den Gegenverkehr. Grundsstücksbreite auf 3,50 m ausgebaut. Die im südlichen Teil vorhandene Straßeneinfassung besteht aus einem Gehweg ausgeführte wurden. Diese Straßen sind im Einzelfall zulassig. Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt in der Regel über bestehende private Versickerungsseinfassungen. Anschlussmöglichkeit an den gemeindlichen Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hängabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Beim Bau neuer Sicherbrunnen ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckenschicht durchstoßen wird.

Auf eine weitere Festsetzung von Beplantungen durch Planzeichen wird verzichtet, da das Baugebiet bereits mit großteils einheimischen, standortgerechten Sträuchern ausgestattet ist. Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Haibach keine weitere Ausdehnung. Die für dortliche Ortsrandertypische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebietes wünschenswert. Der Ausbau der Straßen ist so gestaltet, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr, diese Straßen ist entsprechend ihrer gerinnenden Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,75m sind befestigt und dienen im Winter zur Ablagerung des Raumschnees.

Ein erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Verwięksungsnalage nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegt. Tiefe re Sicherbrunnen sind genehmigungspflichtig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Auf die Beslimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWF), 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 AT-V-DWV (Jeweils in der Gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Kanalanschlussmöglichkeiten.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist kein Ausgleich notwendig, da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig war.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum beschränkt.

Im Gelungsbereich des „Allgemeinen Wohngebiets“, orientieren sich die festgesetzten Grundflächen an der durchschnittlich vorhandenen Bebauung und waren damit bereits nach § 34 BauGB genügend schädigend.

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.

IN DER BAULEITPLANUNG

7. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Gesamtfläche des Gelungsbereiches	ca. 2,4765 ha	100 %	
Nettowohnbauland	ca. 1,2303 ha	49,6%	
Verkehrswälder	ca. 0,3028 ha	12,2%	
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 0,0425 ha	1,7%	
Private Grünflächen	ca. 0,3785 ha	15,3%	
Flaeche für Landwirtschaft	ca. 0,5224 ha	21,2 %	
Anzahl der Hauseinheiten	17		
Besstand Wohnhäuser	2		
Besstand landwirtschaftliche Hofstellen	1		
Neugebäunte Hauseinheiten			

6. STATISTIK

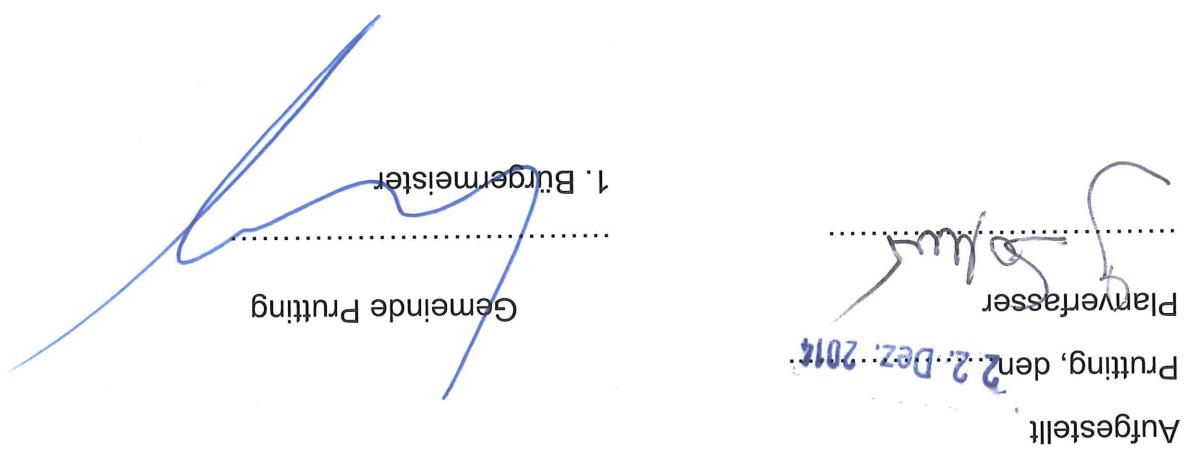
Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage des „Gemeinnützigen Verein für WasserverSORGUNG e.V.“ mit Sitz in Obergurgl

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

Leitungsnetz angegeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch ein privates Versorgungsunternehmen. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlüssen an das Leitungsnetz angeschlossen.

Die Fliege der Verkehrslächen - Straßenreinigung, Schneeräumen, und die Pflege der Abwasserkanäle – werden von der Gemeinde Prutting übernommen, sowohl nicht gemeinschaftliche Satzungen als auch andere Regelungen treffen.



Die Ver- und Entsorgungslösungen sind fertig gestellt.
Die Endabrechnung für den Ausbau der „Haibichler Straße“ und des „St.-Leonhard-Weg“ ist im Jahr 2015 vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungslösungen sind mit Ausnahme eines Haushanschlusses fertiggestellt.

Die „Haibichler Straße“ und der „St. Leonhard-Weg“ sind fertig ausgebaut

8. KOSTEN

II. Umweltbericht

- Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen „Haidbichler Straße“ und „St.-Leonhard-Weg“ erschlossen. Eine Neuansage von Erreichbarkeitsstraßen ist nicht erforderlich. Die Verkehrsbelastung ist als mäßig anzusehen, da die Straßen vorwiegend dem Alltagsverkehr bzw. dem Betriebsverkehr für die Abfallanlage der „St. Leonhardsquelle“ dienen.
- Mäßige Lärm- und Abgasemissionen entstehen durch den vorher beschriebenen Durchgangs- und Anliegerverkehr.
- Geruchs-, Staub und Lärmbelästigung entstehen durch die Landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Hofstellen sowie durch die Bewirtschaftung der Grünflächen.

Emissionen/Immissionen

- Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen „Haidbichler Straße“, und „St.-Leonhard-Weg“ erschlossen. Eine Neuansage von Erreichbarkeitsstraßen ist nicht erforderlich. Die Verkehrsbelastung ist als mäßig anzusehen, da die Straßen vorwiegend dem Alltagsverkehr bzw. dem Betriebsverkehr für die Abfallanlage der „St. Leonhardsquelle“ dienen.
- Mäßige Lärm- und Abgasemissionen entstehen durch den vorher beschriebenen Durchgangs-
- Maßige Lärm- und Abgasemissionen entstehen durch den vorher beschriebenen Durchgangs- und Anliegerverkehr.

Verkehrsbelastung:

- Die maximale Gebäudehöhe ist mit 0,22 festgesetzt
- In den Wohngebäuden sind bis zu vier Wohninheiten zulässig auf 6,50m begrenzt.
- Die maximale Gebäudenhöhe ist mit Ausnahme der bestehenden Hofstellen 0,22 festgesetzt
- In den Wohngebäuden sind bis zu vier Wohninheiten zulässig auf 6,50m begrenzt.
- Beihutsame Nachverdichtung im Getüngsbereich des „Allgemeinen Wohngebiets“

Nutzungsinstanziat:

- Der vorhandene Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten werden.
- Festgeschriften und zum anderen eine behutsame Nachverdichtung mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zum einen der Bestand ermöglichen und zum anderen einen übermomen warden.
- Der vorhandene Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten werden.

2. Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

- Nutzungsart:
- Der derzeit gütige Flächennutzungplan unterteilt sich das Plangebiet in eine Fläche für „Dorfgebiet“ und in Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“. Die im Flächennutzungplan dargestellten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung sind weitgehend in der Planung übernommen worden.

1. Kurzdarstellung der Planung

II. Umweltbericht

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestandsaufnahme

Schutzzugt	Situation	Empfind- Bewertung
1 Mensch	Erholungsraum Das Planungsgebiet besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. geringe Erholungsfunktion (Gartenanwendung)	mittel
Lärmschutz	Die Statutarstraße ST 2359 verläuft mittlere Belebung der östlichen Bebauung durch Verkehrs lärm ostlich in einer Entfernung von ca. 95m	mittel
Auswirkungen	Die im Süden und Westen Lärm- Staub und geringe Biotopfunktion Garten mit Obstbaum-, Laub- und Nadelbaumbestand. Auf Flurstück Nr. 2166/4 befindet sich im Westen ein Gehölz- verzichnen.	gering
Tiere	Lebensraum im Planbereich befinden sich geringe Biotopfunktion Garten mit Obstbaum-, Laub- und Nadelbaumbestand. Auf Flurstück Nr. 2166/4 befindet sich im Westen ein Gehölz- verzichnen. (Vgl. Bestandsplan streifen entlang der Gründstücksgrenzen befindet sich im Westen ein Gehölz- verzichnen.	gering
2 Pflanzen und	Auswirkungen durch die Land- wirtschaftliche Nutzung der Biotopkärtierung nicht der Biotopkartierung nicht der Straßenentwässerung wird in Regen- Anfallendes Niederschlagswasser Klarbecken vorgereinigt und breitflächige in das Bürger Mops ca. 100 m in östlicher Richtung entfernt „Rinssee-Hofstatter See“ liegt Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwald“ beträgt ca. 100	gering
Landschafts-	schutzgebiet Anfallendes Niederschlagswasser Klarbecken vorgereinigt und breitflächige in das Bürger Mops ca. 100 m in östlicher Richtung entfernt „Rinssee-Hofstatter See“ liegt Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwald“ beträgt ca. 100	gering
3 Boden	Der Multioboden unterliegt einer geringe ökologische Funktion des Bodens Privatein gärtnerischen Nutzung. Vorbelastungen durch Anreicher- ung von Nah- und Schadstoffen bestehen nicht nig von Nah- und Schadstoffen Die Verkehrsfläche der Landwirtschaftlich versiegelung der Straßen- flächen durch Asphaltfachen	gering

„Burggrer Moos“. Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Von Bedeutung ist die Straßenentwässerung in Richtung

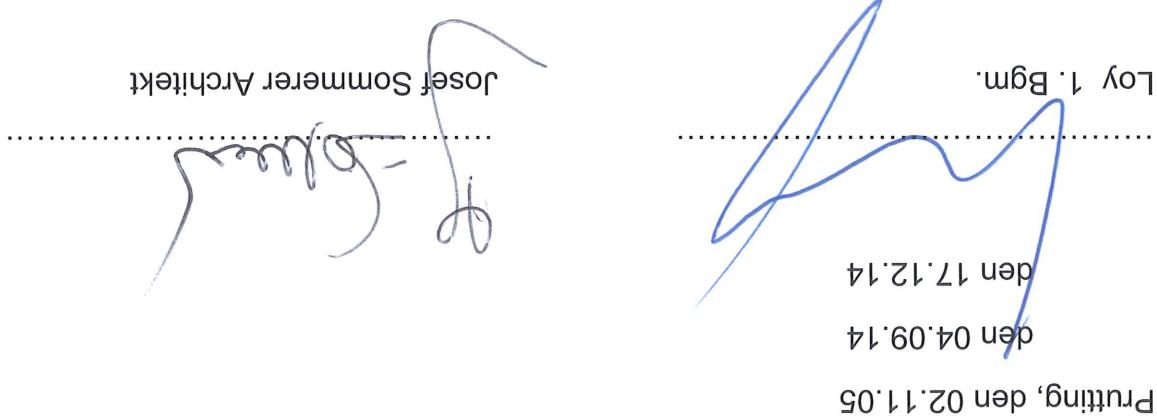
Bewertung des Bestandes

4 Wasser	Niederschlags-	5 Luft	6 Klima	7 Landschaftsbild	8 Kultur- und Sachgüter
Gewässer	Das anfallende Niederschlags-	gering	keine Auswirkung	Durch die Übernahme der Orts-	Kein Schutzbedarf
Wasser	Versickerung des Nieders-	gering		Ausweisung von Bau-	Land
Niederschlags-	schlagswassers vor Ort			keine Zusätzliche	Ausweisung von Bau-
					Land
					im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter sind in Form von Gebäuden vorhanden
					positiv verändert
					Landschaftsbild insgesamt nutzungsspläne wird das
					randeingrünung des Flachen-
					nutzungsspläne wird das
					landeschaftsamt
					ausweisen
					positive Veränderung
					gebauden vorhanden
					„Burggrer Moos“.

Schutzzugt	möglichche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	1 Mensch	Erholungs- raum	Tiere (Biotopt)	3 Boden	4 Wasser	Niederschlags- wasser	Strässenein- wasserung	5 Luft	6 Klima	7 Landschafts- bild	8 Kultur- und Sachgüter
Abgase	Luftbelastung durch den Betrieb von Hilzungsanlagen	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	geringfügiger Flächenverlust durch Ver- größerung der Baufelder	Erweiterungsbauten und Siedlungsflächen Nachverdichtung vorgeschehen ist	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	Die Einleitung von Oberflächenwasser wird möglichkeit	Luftverunreinigungen entstehen durch den Betrieb von Hilzungs- anlagen	keine Auswirkung	keine Auswirkung	Die Gärten des Plangebiets sind bereits be- pflanzt. Durch zusätzliche Pflanzungen wird das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbesser-	Umgriff nicht vorhanden Kein Schutzbedarf
Armschutz	Luftbelastung aus vom Flangebiet geht keine relevante Erholungsraumes	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	großflächiger Flächenverlust durch Ver- größerung der Baufelder	Erweiterungsbauten und Siedlungsflächen Nachverdichtung vorgeschehen ist	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	im Plan dargestellten Erweiterungs- gefüllung erhöht durch die Ausnutzung der Schadstoffen bedingt durch	Luftverunreinigungen entstehen durch den Betrieb von Hilzungs- anlagen	keine Auswirkung	keine Auswirkung	Die Gärten des Plangebiets sind bereits be- pflanzt. Durch zusätzliche Pflanzungen wird das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbesse-	Umgriff nicht vorhanden Kein Schutzbedarf
Erholungs- raum	Luftbelastung aus vom Flangebiet geht keine relevante Erholungsraumes	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	großflächiger Flächenverlust durch Ver- größerung der Baufelder	Erweiterungsbauten und Siedlungsflächen Nachverdichtung vorgeschehen ist	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	im Plan dargestellten Erweiterungs- gefüllung erhöht durch die Ausnutzung der Schadstoffen bedingt durch	Luftverunreinigungen entstehen durch den Betrieb von Hilzungs- anlagen	keine Auswirkung	keine Auswirkung	Die Gärten des Plangebiets sind bereits be- pflanzt. Durch zusätzliche Pflanzungen wird das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbesse-	Umgriff nicht vorhanden Kein Schutzbedarf
Hilfslage	Luftbelastung aus vom Flangebiet geht keine relevante Erholungsraumes	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	großflächiger Flächenverlust durch Ver- größerung der Baufelder	Erweiterungsbauten und Siedlungsflächen Nachverdichtung vorgeschehen ist	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	im Plan dargestellten Erweiterungs- gefüllung erhöht durch die Ausnutzung der Schadstoffen bedingt durch	Luftverunreinigungen entstehen durch den Betrieb von Hilzungs- anlagen	keine Auswirkung	keine Auswirkung	Die Gärten des Plangebiets sind bereits be- pflanzt. Durch zusätzliche Pflanzungen wird das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbesse-	Umgriff nicht vorhanden Kein Schutzbedarf

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

<u>5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante</u>	<u>und deren Bewertung.</u>
Bei Durchführung der Planung ergaben sich keine wesentlichen unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Planungsgebiet sowie auf die direkt angrenzenden Flächen. Ein weiterer Handlungsspielraum besteht nicht.	Umgebung keine wesentlichen Veränderungen erwarten.
Da es sich bei der Planung um eine Bestandsaufnahme ohne Zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen handelt, ist eine Untersuchung nach einer Standardvariante nicht erforderlich.	Beinträchtigungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung verhindern.
Schutzmaßnahmen	Tiere:
Der Regenwasserkartierungsverhindert das Konzentrierte Eindringen von Schadstoffen aus der Straßennentwässerung in das „Burg Mös“.	Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen wird die Menge des abzuleitenden Oberflächengewässers verringert.
Schutzgut Wasser:	Die Versickerung von Oberflächengewässer innerhalb des Grundwasserspeichers trug zur Grundwassermeubildung bei.
Schutzgut Boden:	Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,22 und die Zweigeschossige Bauweise trug zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.
Schutzgut Landschafts-	Die Verbesserung des Ortrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen. Erhält des bestehenden Baumbestandes durch Festschreibung im Bebauungsplan



Prufting, den 02.11.05

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Das Zusätzliche Baurecht verursacht unwe sentliche Auswirkungen auf die Schutzzügel. Durch die Umsetzung von grünplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der Ortstrand verbessert.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

- jährliche Überprüfung der Straßenentwässerung von Umbau bzw. Ausbauabschnitten
- Abnahme der Freiflächen durch das Bauamt nach Fertigstellung der Gemeinde
- Schnurgerüstsanierung vor Baubeginn durch das Bauamt bzw.

(Monitoring)

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

- Biotopkartierung Stand Dezember 2004
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pruiting 3. Änderung vom 01.09.2005
- Digitale Flurkarte 04.08.05

Der Planung liegen zugrunde:

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Da der Gebäudestand im Plangebiet sowohl die Parzellierung der Grundstücke nicht verändert werden soll, ist eine alternative Planung nicht möglich. Alternative Erschließungsmöglichkeiten schieden durch den vorliegenden Gebäudestand aus.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten