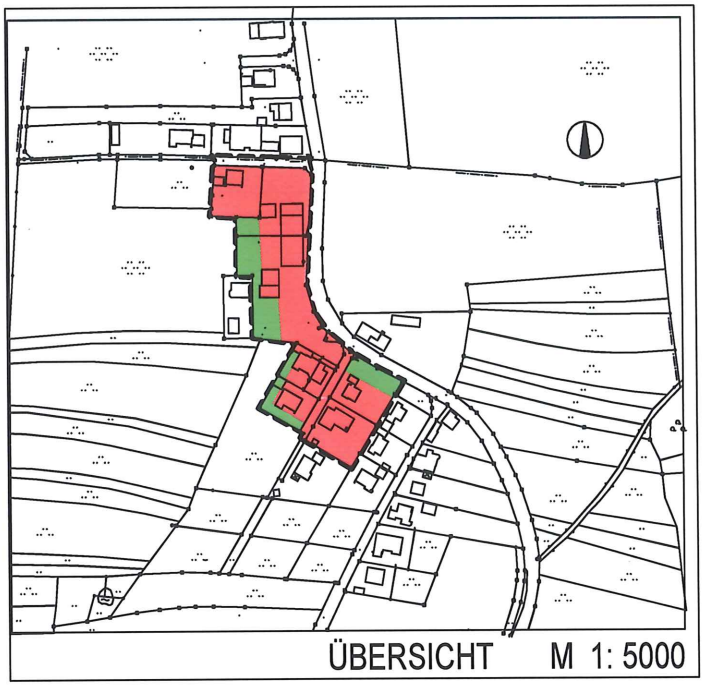
GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 23

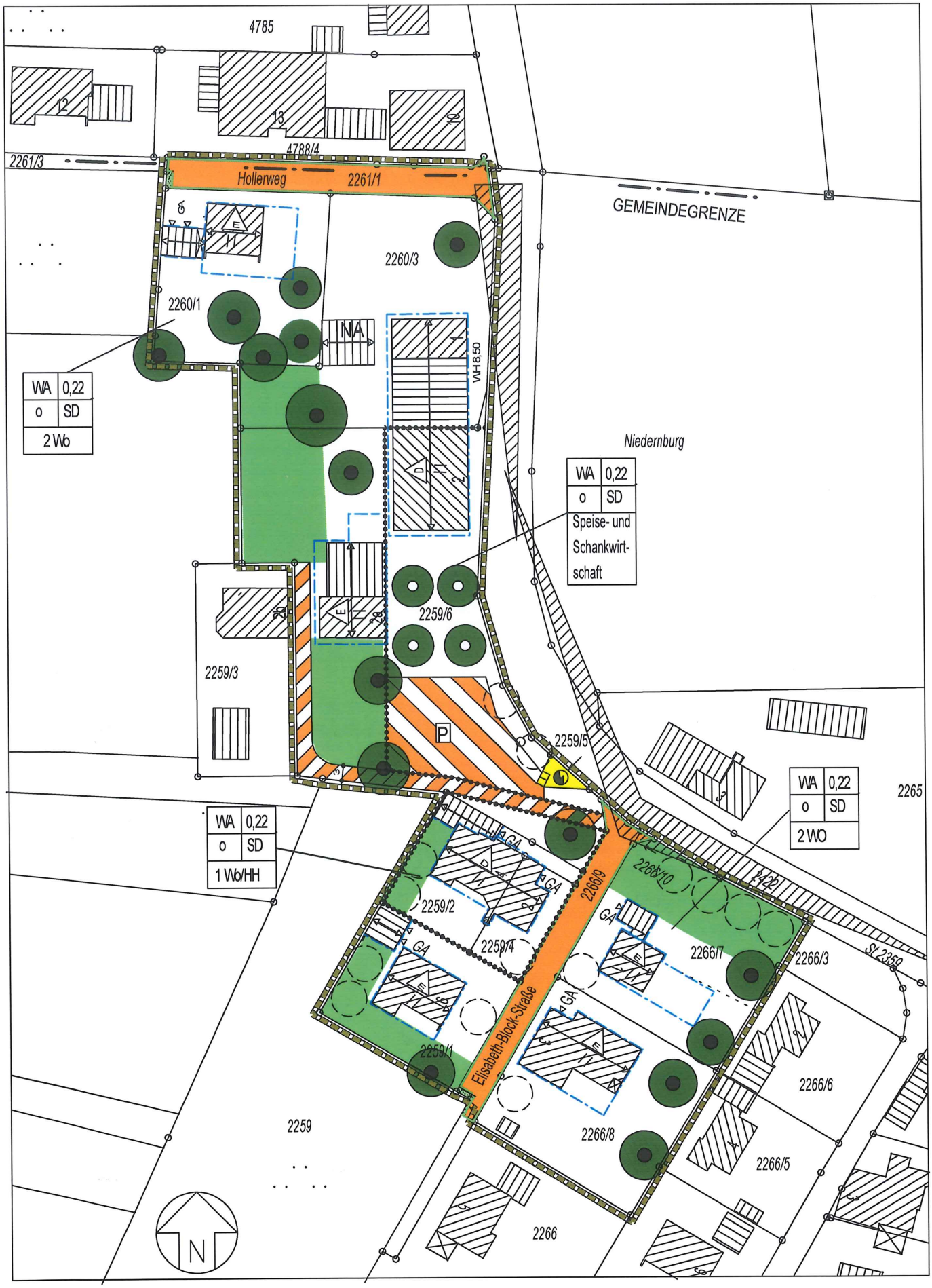
Niedernburg " Elisabeth-Block-Straße " mit integrietem Grünordnungsplan

PLANUNG:

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

PRUTTING, DEN 10.08.05
30.12.05

M 1 : 1000



LAGEPLAN M1:1000

Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.04.2004 BGBl. I S 1359)
- 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. 23

für das Baugebiet Elisabeth-Block-Straße mit den Flurstücknummern 2260/1,2260/3, 2259/6,2259/2, 2259/4,2259/1,2266/7, 2266/8, 2259/5 und die Straßengrundstücke Nr. 2261/1 und 2266/9,2266/10. diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

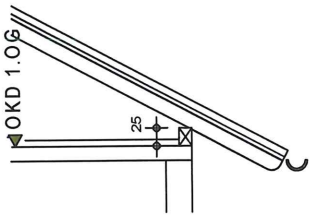
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

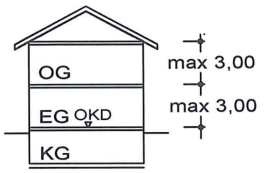
Zulässig sind nach § 16, §18 BauNVO

1.1.2 II — höchstens zwei Vollgeschoße

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



Die maximal zulässige 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% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in Anspruch genommen werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhaus 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 Grad - 28 Grad

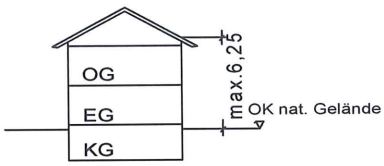
1.2.6 2 Wo — z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung zw. Einzelhaus und Doppelhaus

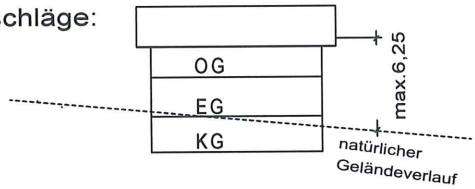
1.2.8 NA — Nebenanlage

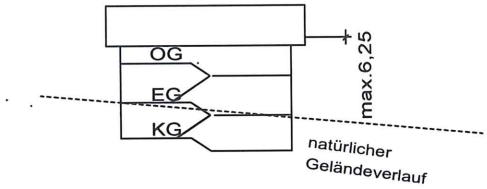
1.2.9 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,25 m.
Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Urgelände (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:



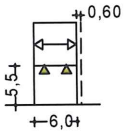


1.2.10 WH 8,50 z.B. maximale Wandhöhe 8,50m, gemessen ab OK. Gelände bis Oberkante Dachhaut an der betreffenden Traufsteite

1.3 <u>Garagen</u>

1.3.1 Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20 Grad -28 Grad
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 Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

1.4 <u>Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen</u>

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn und straßenbegleitendem befahrbarem wasserdurchlässigem Schotterrasenstreifen .

öffentlicher Weg, Belag wasserdurchlässig

1.4.3 private Verkehrsfläche

1.4.4 private Parkfläche der Gastwirtschaft

1.4.5 Garageneinfahrt

1.4.6 Standort für Trafo

1.4.7 Sichtdreiecke

innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauung und Bepflanzung sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50 m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

1.5 Grünordnung

1.5.1 öffentliche Grünfläche

1.5.2 Grünfläche /Fläche für Ortsrandeingrünung gem Flächennutzungsplan

1.5.3 Baum zu erhalten

1.5.4 Baum anpflanzen

1.6 Besonderer Nutzungszweck

1.6.1 Speise- und Schank-wirtschaft — Innerhalb der dargestellten Fläche ist der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft zugelassen.

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Ausnahmen der nachstehenden Gebiete sind unzulässig:

(WA) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3

Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nur innerhalb der dafür festgelegten Fläche zugelassen.

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen, soweit im Bebauungsplan nicht ausdrüclich eine abweichende Regelung festgesetzt ist.

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 rechteckig 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 Grad - 28 Grad zu wählen.

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 Grad und nur mit Satteldach zugelassen werden (§ 31 II BauGB). Andere Dachformen wie z. B. Tonnendach sind unzulässig.

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 natürlichen 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 1.2.11

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichem Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.

2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (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 Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser) sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.

2.6.3 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.

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

2.6.5 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Länge des Balkons darf max. 2/3 der betreffenden Gebäudeseite betragen.

Eingeschnittene Ecken, sowie Balkone und Fenster über Eck sind unzulässig. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Holzkonstruktion zu erstellen.

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

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

2.7 Garagen,Stellplätze, Nebenanlagen

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.1 Nr. 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.

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. Reine Asphaltflächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und Hauszugänge sind daher unzulässig.

2.8.2 Der Bereich der Sichtdreiecke, sowie die Vorgartenflächen bis 2,00 m Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie sind von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten.
Eine Ausnahme bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke.
Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,00m über OK Straßendecke freizuhalten.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.9.2 Je volle 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen.

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle

Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
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
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
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 alpinum	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 Zur Straße hin sind nur Einfriedungen hinter oder auf der Einfriedungsgrenze zulässig.

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 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 Durchgehende Betonsockel, Kantensteine oder Palisaden sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 cm über fertiges Gelände zulässig, 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 ortplanerischen 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) und die Firstrichtung

3.2 Bestehende Nebengebäude

3.3 Bestehende Grundstücksgrenze

3.4 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.5 ------ Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 1462 Flurstücknummer

3.7 Pflanzvorschlag

3.8 Übergangsregelung

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

3.9 Höhenfestsetzung der Gebäude

Die Höhenfestsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme, bezogen auf unveränderliche Höhenpunkte (z. B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o.ä.), vorzulegen.

3.10 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.

3.11 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 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.

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.

3.12 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Form zu beachten.

- Sämtliche Wohnbauvorhaben bzw.Hauptgebäude müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.13 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.

3.14 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

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

Sie müssen in die Dachfläche integriert und parallel zur Dachfläche ausgerichtet werden.

Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.

3.15 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für die Pflanzung an der Grundstücksgrenze beträgt 2,0m für Bäume u. Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnen-lichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,0 . Gesetzes-grundalge ist ARt. 48 ff AGBGB v. 20.09.1982

4.0 BEGRÜNDUNG

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

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

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

5.0 Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 21.06.2005 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2005 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 vom01.09.2005 bis 04.10.2005 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.3 Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Prutting hat die Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom
23.08.2005 bis 26.09.2005
und
vom 09.01.2006 bis 15.02.2006
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 30.12.2005 bis 31.01.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.5 Billigungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom Gemeinderat Prutting am 29.06.2006 gebilligt.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.6 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Prutting hat den Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes am 29.06.2006 beschlossen.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.7 Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 07.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meisinger, 1. Bürgermeister

5.8 Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist damit wirksam

Prutting 05.03.2008
Meisinger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 23 "Elisabeth-Block-Straße" Niedernburg

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036-3919

Prutting, den 30.12.05

Gemeinde Prutting
Eing. 18. Jan. 2006
1 V L B E K

Inhalt

I. Begründung

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
    3.4 Denkmalschutz
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 (Monitoring)
10. Zusammenfassung Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „Elisabeth-Block-Straße“ Niedernburg

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücknummern 2260/1,2260/3,2259/6,2259/5, 2259/2, 2259/4, 2259/1, 2266/7,2266/8 und die Straßengrundstücke 2261/1, 2266/9 und 2266/10 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Niedernburg, Gemeinde Prutting.

Der Ortsteil Niedernburg liegt im Nord-Westen der Gemeinde Prutting. Im Westen und im Süden grenzt das Plangebiet an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten schließt eine weitere Bebauung an die überplante Fläche an. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Vogtareuth .

Das Landschaftsschutzgebiet “Hofstätter See –Rinssee“ liegt ca. 200m entfernt.

1.1 Geologie und Topographie

Niedernburg liegt im Einflussbereich des Inntalgletschers. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschiebemergel des Inntalgletschers gebildet. In Oberflächennähe befindet sich kein Grundwasser, jedoch kann Schichtenwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Niedernburg. Das Gelände ist nach Süden leicht geneigt. Die Wohnlage kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Beeinträchtigend wirkt sich die Nähe zur Staatsstraße ST.2359 aus.

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Ein Großteil der Flächen des neu überplanten Baugebiets ist mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 2259/6 befindet sich die Gastwirtschaft „Botenwirt“ mit den dazugehörigen Parkflächen. Die an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen werden als Grünland intensiv genutzt.

Der Gebäudebestand sowie der Bestand der nennenswerten Bepflanzung kann dem Bestandsplan vom Juni 2005 entnommen werden.

Die bereits bebauten Grundstücke sind größtenteils mit einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt. Auf dem Flurstück Nr. 2266/7 befindet sich entlang der Staatsstraße eine Buchenhecke.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Zur Regelung der künftigen Ortsentwicklung im westlichen Gemeindebereich und im Hinblick auf die Strukturänderungen in der Gemeinde ist ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan notwendig. Auch außerhalb des Hauptortes ändern sich allmählich die Ortsstrukturen und die Zusammensetzung der Bevölkerung. Auch die Nutzung von bestehenden Gebäuden ändert sich zusehends. Die Tendenz geht hin zu einer baulichen Verdichtung und in der Folge zu größeren und höheren

Gebäuden mit mehr Wohneinheiten. Dem will die Gemeinde ebenso Rechnung tragen wie der Verpflichtung zu bodensparender Bauweise. Andererseits will die Gemeinde die dörflichen Ortsbilder mit ausreichender Durchgrünung und ländlicher Struktur erhalten, nicht zuletzt im Hinblick auf die Nähe zur Stadt Rosenheim und in Abgrenzung zu dieser.

Um eine geordnete und ortsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.06.2005 beschlossen, für das Gebiet Niedernburg „Elisabeth-Block-Straße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet dar. Eine Neufestsetzung der Flächen in Allgemeines Wohngebiet (WA) ist angestrebt, da der einzige landwirtschaftliche Betrieb in der Umgebung stillgelegt wurde.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung sind weitgehend in der Planung berücksichtigt worden.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Das überplante Gebiet entwickelte sich nach und nach aus Einzelbauvorhaben entlang der „Elisabeth-Block-Straße", der Staatsstraße und der Stichstraße auf Flurstück Nr. 2261/1. Das Ensemble, das durch die Gastwirtschaft und den unmittelbar angrenzenden Wohn- und Nebengebäuden gebildet wird, stellt die älteste Bebauung dar. Die weitere Wohnbebauung erfolgte ohne typische Ortsrandausbildung.

In dem Plangebiet soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand festgeschrieben und wo möglich Erweiterungen zugelassen werden. Der vorkommende Bewuchs soll großteils erhalten werden. Dies soll eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Siedlungskörpers gewährleisten.

Die Gastwirtschaft wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgelegt, um zum einen den gastronomischen Betrieb zu sichern, und zum anderen eine ortsuntypische Bebauung oder Umnutzung der bestehenden Gebäude zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auch die Parkplatzfläche der Gaststätte planungsrechtlich gesichert.

Der Standort einer Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen „Elisabeth-Block-Straße" und die Stichstraße auf Flurstück Nr. 2261/1. Beide Straßen münden in die Staatsstraße ST. 2359 ein.

Die Erschließung des Grundstücks 2259/3 und des Nebengebäudes auf Flurstück Nr. 2259/6 erfolgt über eine private Stichstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich sechs Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser.

Das Baugebiet wird n als „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs.2 Nr. 2, und Abs. 3 Nr.4 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 Grundstücke ermöglicht einen Kniestock auf der Obergeschoßdecke von max. 25 cm Höhe. Ausgenommen hiervon ist die Bebauung auf den Flurstücken Nr. 2259/6 und 2260/3, die bedingt durch den Gebäudebestand eine größere Wandhöhe vorsieht.

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 und mit roter oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der geringen Hangneigungen nach Süden wurde generell eine maximale Wandhöhe von 6,25m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Eine Ausnahme bildet das bestehende Gebäude auf den Flurstücken Nr. 2260/3 und 2259/6 mit einer Wandhöhe von 8,50m.

Mit der Begrenzung der Wandhöhe wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand hier nicht zu hoch wird, somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Satteldächern. Entlang der Straßen beträgt die Mindesttiefe der Vorstellfläche vor Garagen 5,50 m.

3.3 GRÜNORDNUNG

3.3.1 Ortsrand

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Niedernburg keine weitere Ausdehnung. Die Ortsrandeingrünung gemäß Flächennutzungsplan wurde großteils übernommen, 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.

Mit der Neuanpflanzung von vier Großbäumen auf dem Flurstück Nr. 2259/6 soll ein für bayerische Landgasthöfe typischer „Biergarten" geschaffen werden und somit das Erscheinungsbild des vorhandenen Ensembles aufgewertet werden.

3.3.2 Gestaltung der Straßen

Der Ausbau der Straßen ist so gestaltet, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr dient.

Die Straße wird entsprechend ihrer geringeren Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Die verbleibenden Seitenstreifen von 0,75m beiderseits der Fahrbahn können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

Zwischen der Stichstraße auf Flurstück Nr. 2261/1 und dem Flurstück Nr. 2260/2 sowie zwischen der Elisabeth-Block-Straße und dem Flurstück Nr. 2259 wird ein Grünstreifen in einer Breite von 2,00 m angelegt. Die Flurstücke Nr. 2260/2 und 2259 liegen somit nicht in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Fläche gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayBO und sind daher auch nicht mit Gebäuden bebaubar. Für die genannten Flurstücke werden derzeit keine Erschließungskosten erhoben.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt über bestehende private Versickerungseinrichtungen.

Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden.

Beim Bau neuer Sickerbrunnen 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 5,00 m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich bestehen bereits die erforderlichen Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussmöglichkeiten.

Die Pflege der Verkehrflächen

- Straßenreinigung, Schneeräumen, und die Pflege der Abwasserkanäle– werden von der Gemeinde Prutting übernommen, soweit nicht gemeindliche Satzungen andere Regelungen treffen.

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 Baugebietes erfolgt durch die Wasser-genossenschaft „Obernburg, Niedernburg, Haidbichl".

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1.0959 ha
Nettowohnbauland	ca. 0,8224 ha
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 0,0865 ha
Verkehrsfläche privat	ca. 0,0310 ha
Fläche für Gastwirtschaft	ca. 0,1560 ha

Anzahl der Hauseinheiten	
Bestand Wohnhäuser	6
Bestand Gastwirtschaft	1
Neugeplante Hauseinheiten	0

7. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Mit dem Bebauungsplan wird nur der bereits vorhandene Baubestand überplant. Eine Neuausweisung von Bauland findet nicht statt.

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.

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.

8. KOSTEN

Die Elisabeth-Block-Straße ist fertig ausgebaut. Die Verkehrsfläche auf Flurstück Nr. 2261/1 Teil ist noch nicht ausgebaut.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Hausanschlüsse fertig gestellt.

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

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang	ca. € 110,--/lfm
	Anschlüsse	ca. € 750,--/Stück.
Ausbau der Abwasserbeseitigung	Hauptstrang	ca. € 350,--/lfm
	Anschlüsse	ca. € 1800,--/Stück
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung		
	Hauptstrang	ca. € 350,--/lfm.
Ausbau der Straßen		

Die Beitragserhebung für den Ausbau der Elisabeth-Block-Straße ist im Jahr 2005 vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind fertig gestellt.

Aufgestellt

Prutting, den 30.12.05

Planverfasser ..... Gemeinde Prutting

..... 1. Bürgermeister

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Planung

Nutzungsart:
Abweichend vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan unterteilt sich das Plangebiet in eine Fläche für „Mischgebiet“ und in Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung sind weitgehend in der Planung übernommen worden.

2. Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nutzungsintensität:

- Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,22 festgesetzt
- Die maximale Gebäudehöhe ist mit Ausnahme der bestehenden Gastwirtschaft auf 6,25m begrenzt.
- In den Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Verkehrsbelastung:

- Das Plangebiet wird am Ostrand von der Staatsstraße ST 2359 tangiert.
- Die Erschließungsstraßen werden nur von den Anliegern sowie deren Besuchern genutzt. Wesentliche Lärm- und Abgasbelästigung durch diesen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Emissionen/Immissionen

- Lärm- und Abgasemissionen entstehen durch den Durchgangsverkehr auf der Staatsstraße ST 2359 im erheblichen Maße. Gemäß Verkehrslärm-schutzverordnung 16. BImSchV ergibt sich ein Mittelungspegel für den Tag von 63,5 dB(A) und für die Nacht von 55,5dB(A).
- Lärm wird weiterhin durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Parkfläche auf Flurstück Nr. 2259/6 verursacht.
- Geruchs-, Staub und Lärmbelästigungen entstehen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandflächen.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestandsaufnahme

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1 Mensch			
Erholungsraum	Das Planungebiet besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. (Gartennutzung	gering	geringe Erholungsfuntion
Lärmschutz	Das Plangebiet wird von der Staatsstraße ST 2359 im Osten tangiert.	hoch	starke Belastung durch Verkehrslärm
Abgase	Abgase werden durch den Straßenverkehr verursacht	mittel	mittlere Belastung durch Fahrzeugabgase die durch den Durchgagnsverkehr entstehen
Auswirkungen durch die landwirtschafltiche Nutzung	Die im Süden und Westen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.	gering	geringe Lärm- Staub und Geruchsbelastung durch gelegentliche Bearbeitung der Flächen
2 Pflanzen und Tiere			
Lebensraum (Biotop)	Im Planbereich befinden sich Gärten mit Obstbaum, Laub- und Nadelbaumbestand. Auf Flurstück Nr. 2259/6 befindet sich eine ortsbildprägende Kastanie (Vgl. Bestandsplan Die ausgewiesene Parkfläche ist mit Kies befestigt. Im Plangebiet befinden sich keine Biotope	gering	geringe Biotopfunktion
Landschaftsschutzgebiet	in ca. 200m Enfernung vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rinssee-Hofstätter See"	gering	kein Schutzbedarf, da keine schädlichen Auswirkungen vom bereits bebauten Gebeit ausgehen
3 Boden	Der Mutterboden unterliegt einer privaten gärtnerischen Nutzung. Vorbelastungen durch Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen bestehen nicht Der Parkplatzbereich ist mit wasserdurchlässigem Kies befestigt Versiegelung deer Straßenflächen durch Asphaltflächen	gering	geringe ökologische Funktion des Bodens
4 Wasser			
Gewässer	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer		
Niederschlagswasser	Das anfallende Niederschlagswasser wird in bestehende	gering	Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

	Sickeranlagen eingeleitet		
	das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird gesammelt und in den Klärteich Niedernburg abgeleitet	gering	geregelte Ableitung des Oberflächenwassers
Grundwasser	In den Grundwasserhorizont wird nicht eingegriffen	gering	keine Eingriff in das Grundwasser
5 Luft	Luftverunreinigungen entstehen durch den Betrieb von Heizungs-anlagen	gering	übliche Luftverschmutzung durch den Betrieb von Heizungsanlagen
6 Klima	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
7 Landschaftsbild	Durch die Übernahme der Orts-randeingrünung des Flächen-nutzungsplanes wird das Landschaftsbild insgesamt positiv verändert	gering	keine zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen
8 Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und dessen Umgriff nicht vorhanden		Kein Schutzbedarf

Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Immissionsschutzmaßnahmen bedingt durch den Straßenverkehr (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind empfehlenswert.

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabnes
1 Mensch		
Erholungs-raum	keine Auswirkung	nur Bestandfestschreibung und keine Neuausweisung von Baulandflächen, daher kein weiterer Zuzug und daher keine zusätzliche Nutzung des Erholungsraumes
Lärmschutz	vom Plangebiet geht keine relevante Lärmbelastung aus	keine
Abgase	Luftbelastung durch den Betrieb von Heizungsanlagen	keine weitere Belastung
2 Pflanzen u. Tiere		
Lebensraum (Biotop)	geringfügiger Flächenverlust durch Vergrößerung der Baufenster	geringe Auswirkung
Landschafts-schutzgebiet	keine Auswirkung	
3 Boden	eventuelle Versiegelung der Parkplatzfläche	mittlere Auswirkung durch Verdichtung des Bodens
4 Wasser		
Niederschlags-wasser	geringe Auswirkung Die Einleitung von Oberflächenwasser wird geringfügig erhöht durch die Ausnutzung der im Plan dargestellten Erweiterungsmöglichkeiten	
Straßenent-wässerung	Einleitung von Schadstoffen bedingt durch den Straßenverkehr	geringe Auswirkung, da durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken eventuelle Schadstoffe zurückgehalten werden. Eine behutsame breitflächige Einleitung in das "Burger Moos" wurde in einem Ortstermin im Sommer 2005 erörtert.
5 Luft	Luftverunreinigungen entstehen durch den Betrieb von Heizungs-anlagen	übliche Luftverschmutzung durch den Betrieb von Heizungsanlagen
6 Klima	keine Auswirkung	Keine Auswirkung
7 Landschafts-bild	Die Gärten des Plangebietes sind bereits bepflanzt. Durch zusätzliche Pflanzungen wird das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbessert.	Verbessung des Ortsrandes.
8 Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und dessen Umgriff nicht vorhanden	Kein Schutzbedarf

5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Planungsgebiet sowie auf die direkt angrenzenden Flächen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Ohne Durchführung der Planung (Nullvariante) werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen erwartet.

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Da es sich bei der Planung um eine Bestandaufnahme ohne zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen handelt, ist eine Untersuchung nach einer Standortvariante nicht erforderlich.
Durch die Überplanung des Bestandes werden erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung vermieden.

Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch:	Der nachträgliche Einbau von Lärmschutzfenstern wird für die Bebauung entlang der Staatsstraße empfohlen. Bei Neuplanungen bzw. Umbaumaßnahmen sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude verlegt werden.
Schutzgut Wasser:	Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert. Die Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes trägt der Grundwasserneubildung bei.
Schutzgut Boden:	Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,22 und die zweigeschossige Bauweise trägt einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.
Schutzgut Landschafts-Bild:	Verbesserung des Ortrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen. Erhalt des bestehenden Baumbestand durch Festschreibung im Bebauungsplan

7.Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Der Planung liegen zugrunde:

- Digitale Flurkarte 04.08.05
- Landschaftpflegerischer Begleitplan der Gde. Prutting vom 20.01.2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting v.22.04.1999
- Biotopkartierung

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Schnurgerüstabnahme vor Baubeginn durch das Bauamt
- Abnahme der Freiflächen durch das Bauamt nach Fertigstellung von Umbau bzw. Ausbaumaßnahmen
- Jährliche Überprüfung der Straßenentwässerung

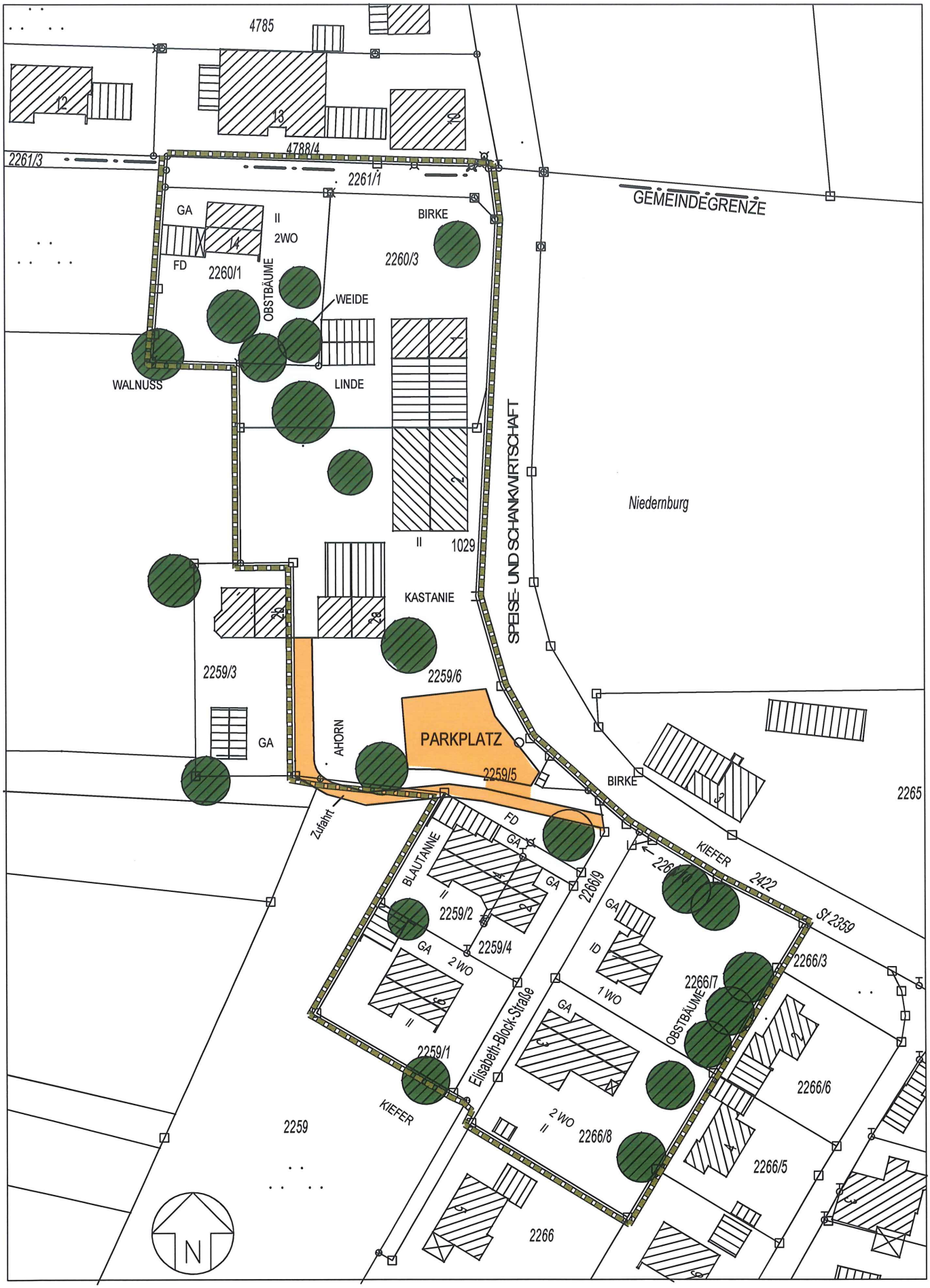
10. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Geringfügige Auswirkungen sind durch den Baustellenbetrieb zu erwarten. Durch die Umsetzung von grünplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der Ortsrand verbessert.

Prutting, den 30.12.05

....

Meisinger 1. Bgm. Josef Sommerer Architekt



BESTANDS PLAN JUNI 2005 M1:1000