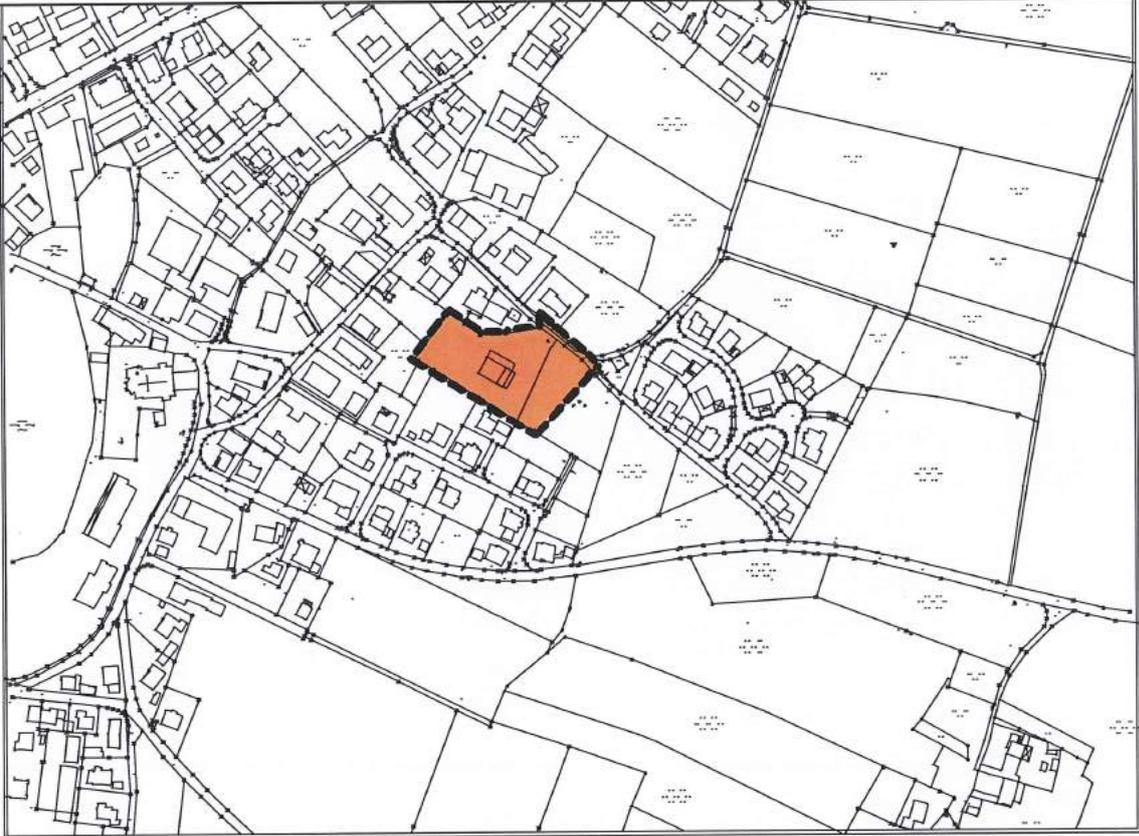


	PLANSTAND PRUTTING, DEN 24.10.2011 PRUTTING, DEN 15.03.2012	ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL.: 08036-3919
--	---	--

MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN  
 "FURTERANWESEN"

# BEBAUUNGSPLAN NR. 30

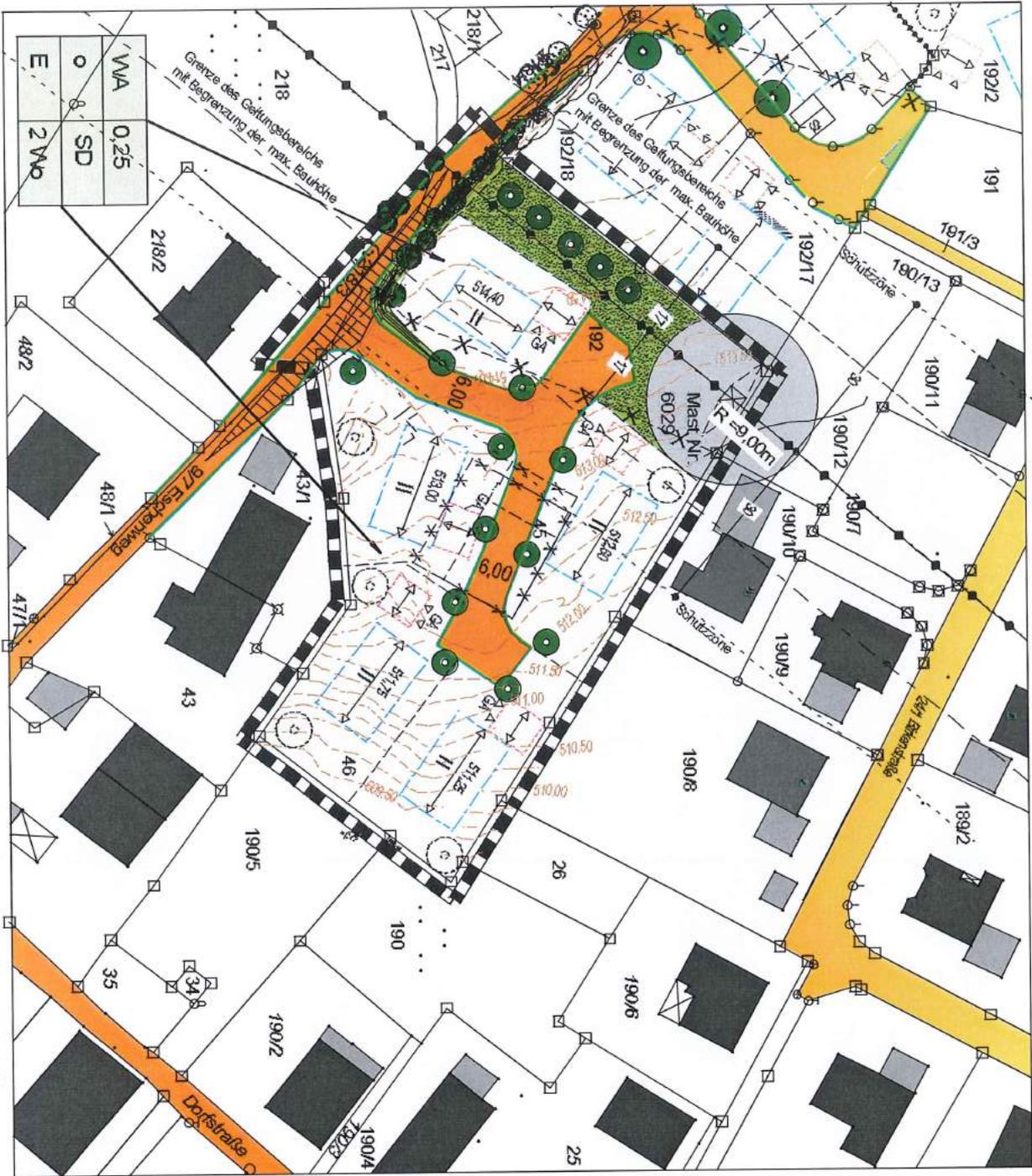


LANDKREIS ROSENHEIM

# GEMEINDE PRUTTING



Prutting



VMA	0,25
SD	
E	2 VMD



Planstand 15.03.2012





Die Gemeinde PRUTTING erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff und § 10 ff Baugesetzbuch (BauGB 27.08.1997)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990)
- des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008)
- (alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten Bauplan Nr. 30 für das Baugebiet "Furtneranwesen" mit den Flurstücknummern 192, 45, 46 und die Straßengrundstücke 9/7 Teilf. u. 218/3 Teilf..

## SATZUNG.

### 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

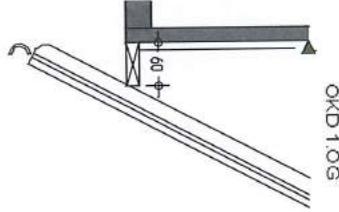


1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind nach § 16, § 18 BauNVO

höchstens zwei Vollgeschosse II

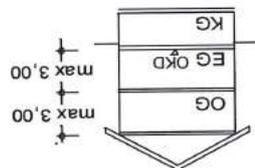
mit einer Pfette von max. 60 cm über der Rohdecke des ersten Obergeschosses.



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

1.1.3

Grundflächenzahl



GRZ (gem. § 19 Abs. 1, 2, 3 BauNVO) maximale Grundflächenzahl 0,25

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25, d.h. es dürfen max. 25 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.2.1  Nur Einzelhäuser zulässig

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

1.2.3 Baugrenze gem. PlanV, Ziff. 3.5 

1.2.4 innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

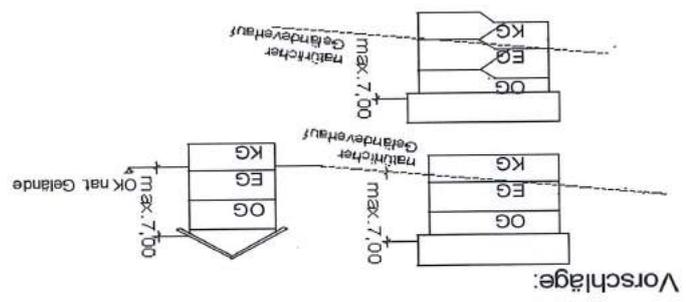
 vorgeschriebene Firstrichtung

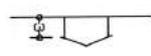
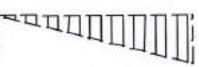
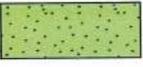
1.2.5 SD Satteldach, Dachneigung 20° - 28°

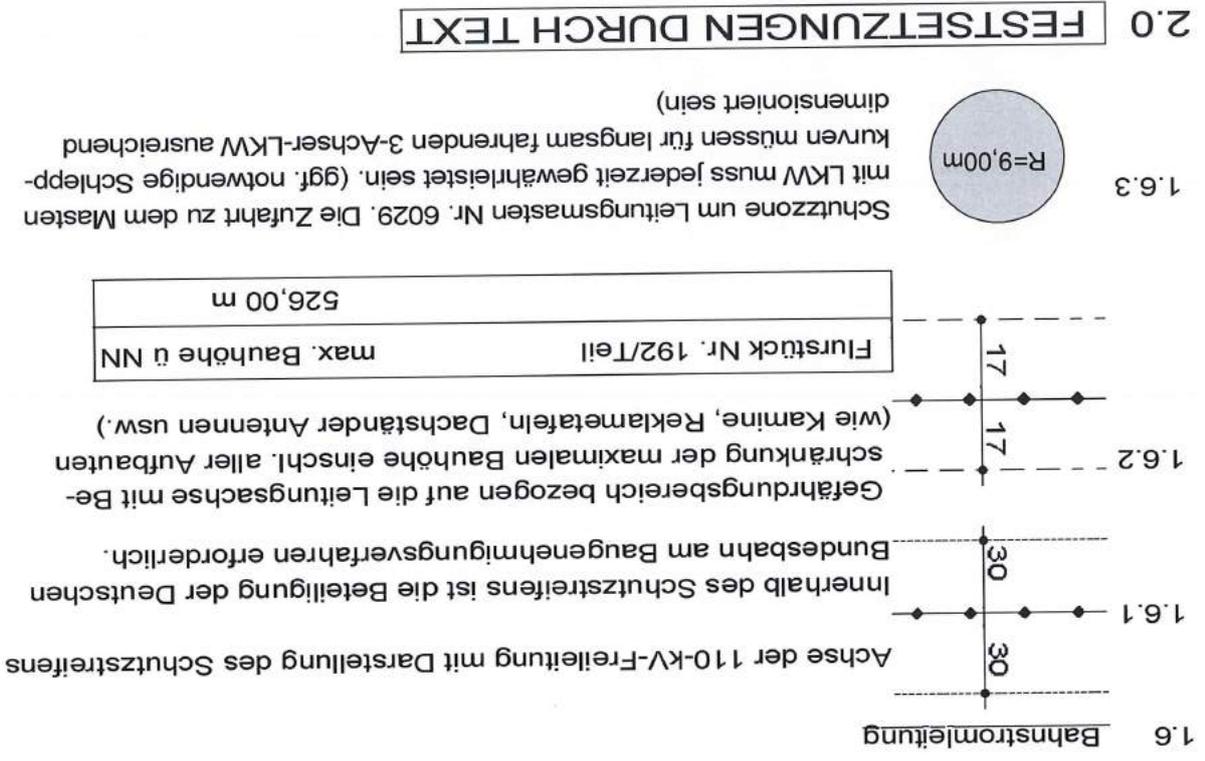
1.2.6 2 Wo z.B. max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

1.2.7 Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 7,00 m. Die Wandhöhe wird ab Oberkante natürliches Gelände (bei Hanglagen an der tiefsten Gebäudeecke) ermittelt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit dem nat. Gelände; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit der Dachaußenfläche im fertigen Zustand.



1.2.8	z.B. OKD 513,50 max. Oberkante Kellerdecke im Erdgeschoss der Wohngebäude bzw. Oberkante fertiger Fußboden in den Garagen bezogen auf Normalnull (NN). Geringfügige Abweichungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.	
1.3	Garagen	
1.3.1	Garagen mit Satteldach, Dachneigung 20°-28° Wandhöhe nicht über 3,00 m	
1.3.2	Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt beträgt mindestens 5,50 m, die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden. Bei Einbau eines elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden. Die Neigung der Garagenzufahrten darf maximal 10% betragen.	
1.4	Verkehrsflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
1.4.1	Straßenbegrenzungslinie	
1.4.2	öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn mit Malsangabe	
1.4.3	Garageneinfahrt	
1.4.4	Sichtdreiecke Innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Behauungen und Bepflanzungen sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über 80 cm Höhe ab OK Straßendecke unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.	
1.5	Grünordnung	
1.5.1	Baum zu erhalten	
1.5.2	Baum zu pflanzen	
1.5.3	Ersatzpflanzung durch niedrigwüchsige Bäume und Sträucher	
1.5.4	öffentliche Grünfläche	
1.5.5	private Grünfläche	



**2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung**
- Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig. Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird nicht zugelassen.
- 2.1.2** Bei Errichtung von Wohngebäuden werden bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- 2.1.3** Erker bzw. Wintergärten werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeck 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 2,00 m zur Nachbargrenze 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, höhengleichem, waagrechttem und längssseitig über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenkelig 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° - 28° zu wählen.
- Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörnde Hauptgebäude auszuführen.
- 2.4.2 An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,80m (max. 2,00 m). Garagendächer und Nebengebäude müssen einen Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen.
- 2.4.3 Dachneigung (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zugelassen.
- 2.4.4 Als Dachneigungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude
- 2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante des ursprünglichen Geländes (tiefstliegender Geländepunkt des Gebäudes) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 7,00 m betragen. Siehe Ziffern 1.1.2 und 1.2.7
- 2.5.2 Der natürliche Geländevertikal darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprüngl. natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird. Auf allen Gebäudeansichten des Bauantrages sind sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände entlang aller Außenwände, bis zu den Grundstücksgrenzen einschließlich Anschluss an das Gelände auf dem Nachbargrundstück oder bis zum Übergang auf das vorhandene Gelände auf dem Baugrundstück, mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen (§8 Abs. 3 BauVorV).
- 2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen (z.B. Lichtgräben) freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,00m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Beplanung verbunden werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen.
- 2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 2.6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung auszubilden.
- 2.6.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders auffälligen) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden. Für kleinere

- Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.  
 Auffallend unruhige Putzoberflächen, sowie dunkelbraune, schwarze oder auffällig farbige Holzanstriche sind unzulässig.
- 2.6.3 Zusammenzubauende Gebäude (Hausgruppe) sowie Haupt-,Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.
- 2.6.4 Sockel sind putzbündig und farbengleich wie die Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.
- 2.6.5 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Konstruktion zu erstellen. Balkone, deren Maß über die unter Ziffer 2.2.1 festgelegten untergeordneten Bauteile hinaus geht, müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.
- 2.6.6 Ortstremd 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, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.
- 2.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- 2.7.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen 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 notwendige 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.
- 2.7.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2.7.4 Garagenzufahrten dürfen maximal 10% geneigt sein. Auf die Bestimmungen der Garagenverordnung wird ergänzend hingewiesen.

2.7.5 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien ( z.B. Rasen- fugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.  
 2.7.6 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich 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 Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80m 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 Straßen- decke freizuhalten.

2.8.3 Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

2.9.2 Je volle 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

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

2.9.4 Pflanzvorschlag

Bäume:

alle standortgerechten lokalen Obstsorten	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Alnus glutinosa
Schwarzerle	Alnus incana
Grauerle	Betula pubescens
Moorbirke	Fagus sylvatica
Rotbuche	Fraxinus excelsior
Esche	Malnus sylvestris
Holzzapfelbaum	Populus tremula
Zitterpappel	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus pyrastar
Wildbirne	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Salix caprea
Salweide	Salix fragilis
Bruchweide	Salix viminalis
Korbweide	

### Sträucher

Sorbus aucuparia	Ulmus glabra
Tilia cordata	Tilia platyphyllos
Winterlinde	
Sommerlinde	
Bergulme	

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

Amelanchier ovalis	Daphne mezereum
Berberis vulgaris	Euonymus europaeus
Cornus sanguinea	Euonymus latifolius
Corylus avellana	Ilex aquifolium
	Ligustrum vulgare
	Lonicera alpigena
	Lonicera caerulea
	Lonicera nigra
	Lonicera xylosteum
	Prunus spinosa
	Rhamnus catharticus
	Ribes alpinum
	Rosa arvensis
	Rosa canina
	Rosa caesia
	Rosa glauca
	Rosa pendulina
	Rosa rubiginosa
	Rosa villosa
	Salix aurita
	Salix caprea
	Salix daphnoides
	Salix purpurea
	Salix repens
	Salix rosmarinifolia
	Salix triandra
	Salix viminalis
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
Gemeine Felsenbirne	
Berberitze	
Roter Hartriegel	
Hasel	
Seidelbast	
Pfaffenhütchen	
Breitblättriges Pfaffenhütchen	
Stechpalme	
Liguster	
Alpenheckenkirsche	
Blaue Heckenkirsche	
Schwarze Heckenkirsche	
Rote Heckenkirsche	
Schlehe	
Kreuzdorn	
Alpenjohannesbeere	
Feldrose	
Hundsrose	
Lederrose	
Hechtrose	
Alpenheckenrose	
Weinrose	
Apfelrose	
Ohrchenweide	
Salweide	
Reiweide	
Purpurweide	
Kriechweiden	
Rosmarinweide	
Mandelweide	
Korbweide	
Hollunder	
Wolliger Schneeball	
Gewöhnlicher Schneeball	

2.9.4 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche sowie Garten- u. Beerensträucher in standortgerechten Arten und Sorten anzulegen.

## 2.10 Einfriedungen

2.10.1 Einfriedungen sind mit nachfolgenden Merkmalen zulässig:

Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe max. 0,80m ab OK Gelände. Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe auf 1,00m ab OK Gelände erhöht werden, ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze. Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit parallel zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.

Maschenrähzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern außerhalb der zaunfreien Zone im Sinne von Satz 1 zulässig. Streng geschneitene einförmige Hecken mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig. Dabei sind die maximalen Zaunhöhen zu beachten.

Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist bei der Zaungestaltung Rücksicht zu nehmen.

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

2.11 Entwässerung, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz

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

2.11.2 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- u. Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

2.12 110-KV-Bahnstromleitung

Bauliche Anlagen im Bereich der 110-KV-Hochspannungsleitung der DB sind wie folgt eingeschränkt:

Lagemäßig:

Durch Baulinien, jeweils 9,00m Mastmitte

Höhenmäßig:

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Innerhalb des 2 x 17m breiten Gefährdungsbereichs bezogen auf die Leitungssachse dürfen Gebäude einschließlich aller Aufbauten (wie z.B. Kamine, Dachständer, Antennen, usw.) eine maximale Bauhöhe von 526,00m üNN nicht überschreiten.

Pläne für Bauwerke und bauliche Anlagen innerhalb des 2 x 30m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitungen müssen vom Grundeigentümer der DB Energie und der DB Services Immobilien GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen

Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen u. ggf. Maststandorte) beinhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens darf die Endwuchshöhe der Pflanzungen 10m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten.

Es sind nur Bäume und Sträucher zu pflanzen, die in ihren Endwuchshöhen den den Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Die Standsticherheit des Mastes 6029 muß gewahrt bleiben.

Innerhalb eines Radius von 9,00m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Weitere Festsetzungen unter Ziffer 1.6 und weitere Hinweise unter Ziffer 3.18

### 2.13 Sonstiges

2.13.1 Weitere Gestaltungsvorschriften enthält die "Örtliche Bauvorschrift für die

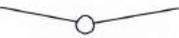
Gemeinde Prutting vom 04.12.1996".

Sie hat im Bereich des Bebauungsplanes ergänzend Gültigkeit, soweit in diesem Bebauungsplan nicht ausdrücklich anderes ausgesagt ist.

## 3.0 HINWEISE

3.1 Bestehende Wohngebäude 

3.2 Bestehende Nebengebäude 

3.3 Bestehende Grundstücksgrenze 

3.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze 

3.5 Flurstücknummer 121

3.6 110 KV-Leitung der Bundesbahn aus Lageplan M 1:5000 übernommen  
Genauere Lage über dem betreffenden Grundstück vor Ort überprüfen!

3.7 Pflanzvorschlag 

3.8 Höhenlinie 

3.9 Übergangsregelung

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

3.10 Höhenfestsetzung der Gebäude

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

3.11 Fassadenbegrünung

Die Gebäudewände mit geringen Öffnungen (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.

3.12 Regenwasserableitung

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.  
Einleitungen von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schutzwasserkanal sind unzulässig. Das Oberflächenwasser kann wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden ( $k_f < 1 \times 10^{-6}$  bis  $k_f 1 \times 10^{-7}$  m/s) innerhalb des Baugebietes nicht versickert werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in versickerungs-offenen Regenwasserspeichern mit einem Rückhaltevolumen von mind.  $6 \text{ m}^3$  (Überlauf-häufigkeit  $0,2/1a$ ) vorerst zurückgehalten werden. Das Oberflächenwasser wird mit einem Drosselabfluß von  $0,50 \text{ ltr/sec}$  dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt.  
Das Merkblatt "Einbauskitze Regenwasserrevisions- und Sickerschacht" der Gemeinde Prutting ist zu beachten.  
Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen.

3.13 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

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

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkheit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.

- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungs-anlage anzuschließen.

3.14 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbe-wirtschaftung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich üblichen Geräusche und Immissionen.  
Es wird empfohlen, die Verpflichtung privatrechtlich auch anderen Nutzern (Mieter, Pächter o. ä.) aufzuerlegen.

3.15 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Im Bereich geplanter Baumpflanzungen sind Leerrohre vorgesehen, die die Unterhaltung sowie die Erweiterung der Telekommunikationslinien erlauben.

#### 4.0 BEGRÜNDUNG

Begründung mit Umweltbericht siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.

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

#### 3.19 Telekommunikationstechnische Versorgung

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen.  
 Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Die nach der sechsundzwanzigsten Verordnung vom 16. 12. 1996 zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) im Anhang genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10kV/m und magnetische Flußdichte von 300µT (Effektivwerte für 16 2/3-Hz-Felder werden für den Bereich, für den die DB Energie die Zustimmung zur Bebauung gibt, bei weitem nicht erreicht.  
 Unter den Leiterselen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden nicht übernommen.  
 Die im Erdboden befindlichen Erdungsanlagen der Masten dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.  
 Für Bauwerke innerhalb der Gefährungsbereiche ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VED 0132 erforderlich. Die Dachendeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

#### 3.18 110 kV Bahnstromleitung

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

#### 3.17 Denkmalschutz

Der Grenzabstand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt 2,00 m für Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,00m, ansonsten 0,50 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,00m. Gesetzesgrundlage ist Art. 48 ff. AGBGB v. 20.09.1982.

#### 3.16 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

5.0 Verfahrensvermerke

<p>5.1 Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat Prutting hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 27.09.2011 beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung Die Gemeinde Prutting hat über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.10.2011 unterrichtet und Ihnen in der Zeit vom 07.11.2011 bis 08.12.2011 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.</p>	<p>5.3 Behördenbeteiligung Die Gemeinde Prutting hat die Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.10.2011 bis 30.11.2011 beteiligt.</p>	<p>5.4 Auslegung (Offenlegung) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2012 bis 24.04.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p>
<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 

<p>5.5 Behördenbeteiligung Die Gemeinde Prutting hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2012 bis 30.04.2012 beteiligt</p>	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>5.6 Billigungsbeschluss Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom Gemeinderat Prutting am 08.05.2012 gebilligt.</p>	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>5.7 Satzungsbeschluss Der Gemeinderat Prutting hat den Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes am 08.05.2012 beschlossen.</p>	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>5.8 Schlussbekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.05.2012 ortüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 	<p>5.9 Rechtskraft Der Bebauungsplan ist damit wirksam.</p>	<p>Prutting, 18.05.2012 Loy, 1. Bürgermeister</p> 
--	---	--	---	---	---	---	---	---	---



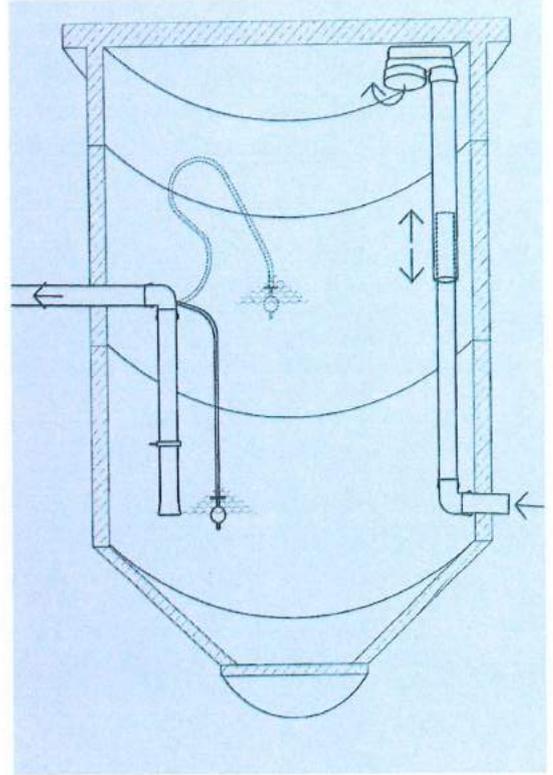
## SKIZZE Regenwasserschacht

Merblatt

### Erschließung Baugebiet 'Furtneranwesen', Prutting

#### An alle Haus- und Grundstückseigentümer!

Im Baugebiet 'Furtneranwesen', Prutting wurde bei der Erschließung für jede Parzelle eine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal erstellt.  
Der Anschluss wurde in DN 150 (Nenndurchmesser 150mm) in PVC hergestellt.



1. Der Anschluss zwischen dem öffentlichen Regenwasserkanal und den Grundstücken wurde in DN 150 PVC erstellt.
2. Die Lage des Anschlusspunktes (Leitungsende) geht aus dem Bestandslageplan der Gemeinde Prutting hervor.
3. Der Regenwasseranschluss in den Parzellen liegt ca. 1,50-2,00 in der jeweiligen Bauparzelle.
4. Für jede Grundstücks- oder Bauparzelle ist vom Grundstückseigentümer oder Bauherrn in Eigenleistung gemäß der anliegenden Schemaskizze der Hausanschlussschacht selbst herzustellen.
5. Die Größe (Durchmesser Revisionschacht und Tiefe Zisternteil) des Revisions- oder Sickerschachtes ist abhängig von seiner späteren Nutzung (z.B. Gartenbewässerung).
6. Der Revisionschacht ist in jedem Falle als Sickerschacht herzustellen (Siehe anliegende Schemaskizze).
7. Der Revisions- und Sickerschacht ist mit einer Reduzierung mit einem PVC-Rohr DN 70 und mit einem Notüberlauf DN 150 gemäß der anliegenden Schemaskizze herzustellen. Die Rückhaltung des Oberflächen- und Dachwassers dient zur Entlastung des Regenwasserkanalnetzes.
8. Vor Inbetriebnahme des Revisions- und Sickerschachtes ist eine Abnahme mit der Gemeinde Prutting durchzuführen.
9. Verursachte Schäden an der gemeindlichen Anlage (Kanal / Straße etc.), bedingt durch unsachgemäße Ausführung bei den Erd- und Kanalarbeiten, gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn.

**Bitte beachten Sie dabei die folgenden Punkte:**

Josef Sommerer Dipl.-Ing. (FH), Langhausener Straße 8, 83134 Prutting  
Tel. 08036-3919, Fax 08036-8938, E-Mail Josef.Sommerer@t-online.de

Planung:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 30  
„FURTERANWESEN“ mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**  
gem § 2a BauGB für den



**GEMEINDE PRUTTING**

**1. Anlass der Planung**

**1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Prutting liegt östlich des Inns, ca. 8 km von der Stadt Rosenheim entfernt. Die durch das Gemeindegebiet verlaufenden Staatsstraßen St. 2095 und St. 2360 gewährleisten eine übergeordnete Anbindung.

Derzeit hat die Gemeinde Prutting mit ihren Ortsteilen ca. 2500 Einwohner.

**1.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan 4. Änderung wurde am 20.02.2008 rechtswirksam. Das überplante Gelände ist in der 4. Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche“ dargestellt. Derzeit ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in „Grünfläche“ dargestellt. In dieser Änderung wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Grünfläche“ dargestellt.

**1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Der Planungsanlass erklärt sich aus dem Wunsch der Grundeigentümer, das Baurecht zu erhöhen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Prutting, in Absprache mit den Grundeigentümern weiteres Wohnbauland zu schaffen. Es sollen fünf Wohnhäuser mit Garagen entstehen.

**1.4 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4950m<sup>2</sup> liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich von Prutting.

Das Plangebiet wird begrenzt: Im Norden durch das Baugebiet „Forststraße“, im Osten durch das Baugebiet „Birkenstraße“, im Westen durch ein Wohnhaus und im Süden durch eine Streuobstwiese.

**1.5 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand**

Derzeit wird das überplante Areal hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Längs des Eschenwegs ist die Hohlwegböschung mit Haselnussbüschen und Jungeschen bepflanzt. In der Mitte des künftigen Baugebietes befinden sich ein einzelnstehender Walnussbaum sowie eine kleinere Baumgruppe bestehend aus Eschen. Auf dem Inselgrundstück Flurnummer 45 steht ein älteres, ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus.

**1.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft.

## II. Planung

### II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Da dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, sind Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ferner sind in den angrenzenden Bebauungsplänen diese Nutzungen ebenfalls unzulässig.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Eschenweg“. Die Bebauung passt sich den vorhandenen topografischen Verhältnissen an. Hierfür wurden die Baugrenzen in der Örtlichkeit aufgenommen und die Höhenlage für jedes Wohngebäude ermittelt.

Die Grundzüge der Planung aus dem benachbarten Baugebieten „Eschenweg“ und „Forststraße“ wurden auch in diesem Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bebauung der Grundstücke soll mit Einzelhäusern erfolgen.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Darstellung überbaubarer Grundstücksflächen im vorliegenden Plan festgelegt. Innerhalb dieser Bauflächen ist die Stellung der Gebäude durch die Firstrichtung geregelt. Die maximale Höhenlage der fertigen Fußböden wird im Plan für jedes Gebäude bezogen auf Normalnull (NN) angegeben. Die topografischen Verhältnisse des Urgeländes werden dadurch auf die Höhenlage der Gebäude übertragen. Größere Geländeunterschiede zwischen den Bauparzellen sollen somit vermieden werden.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die benachbarte Bebauung und Siedlungsstruktur zweigeschossig mit einer Beschrankung der Wandhöhe vorgesehen. Mit der Kniestockhöhe von 60 cm bezogen auf die Obergeschossdecke soll der Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden. Zusammen mit der Regelung der Dachgestaltung soll vermieden werden, dass talseitig zu große Wandhöhen in Erscheinung treten.

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

Um eine für die Ortsandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Haupt- und Nebengebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-28 Grad und mit roter, schwarzer oder brauner Dachindeckung festgesetzt.

In Verbindung mit der relativ geringen Bautiefe sollen zu massive Baukörper verhindert werden. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verschattung der Freiräume wird die maximale Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der Hangneigung nach Norden wurde eine maximale Wandhöhe von 7,00 m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt.

Garagen, Carports und Stellplätze sollen innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Die im Plan dargestellten Zufahrtsflächen zu den Garagen bzw. den Stellplätzen dürfen zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Entlang der Straßen beträgt die Mindesttiefe der Vorstellflächen 5,50m. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Satteldächern.

## II.2 Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Eschenweg“. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen neuzubauenden Erschließungsast mit zwei Wendemöglichkeiten.

Aufgrund der geringen Anzahl der Anliegergrundstücke am Erschließungsast wird die Wendeanlage so ausgeführt, dass sie für den allgemeinen Kraftwagenverkehr ausreichend ist.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs müssen je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Damit soll verhindert werden, dass der Verkehr durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum behindert wird.

## II.3 Grünordnung

### Grünflächen

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes erfordert den Nachweis von Ausgleichsflächen. Diese werden auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche nahe Edling dargestellt. Innerhalb des Plangebietes wird die Fläche im Bereich der Leitungstrasse der DB-Energie als Grünfläche dargestellt.

### Gestaltung der Straßen

Der Endausbau des „Eschenwegs“ als verkehrsberuhigter Bereich ist so zu gestalten, dass der Durchgangsverkehr eingeschränkt und der motorisierte Verkehr gebremst wird. Die Aufenthaltsqualität der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer wird damit erhöht.

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

Die Bepflanzung der Böschung im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung bestehend aus Eschen und jungen Eichen- wird in regelmäßigen Abständen eingekürzt. Die verbleibenden Stümpfe beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Hohlwegs. Es soll daher der vorhandene Bestand unter der Bahnstromleitung gerodet und durch eine Neuanpflanzung von niedrigwüchsigen Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

## II.4. WASSERWIRTSCHAFT

Die Gemeinde Prutting beauftragte das Büro Gebauer mit der Abklärung einer Wiederversickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Baugebietes. In der „Geotechnischen Kurztellnahme“ vom 17. Dez. 2009 wurde festgestellt, dass die Böden aufgrund ihrer überwiegend sehr geringen Durchlässigkeit ( $K_{f1} > 1 \times 10^{-6}$  bis  $K_{f2} < 1 \times 10^{-7}$  m/s) für eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht geeignet sind.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in versickerungsoffenen Regenwasserspeichern mit einem Rückhaltevolumen von mind. 6 m<sup>3</sup> (Überlaufhöhe 0,2 1/a) vorerst zurückgehalten werden. Das Überwasser wird mit einem Drosselabfluss von 0,50ltr/sec. dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Die privaten Regenwasserspeicher dienen zum einen der Entlastung des Dorfweihers und zum anderen der Bewässerung der Gärten.

Im Baugebiet ist mit gespanntem Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind daher wasserdicht und auftriebsicher herzustellen. Die Ergiebigkeit ist stark niederschlagsabhängig, daher sind jahreszeitlich schwankende Wasserstände zu erwarten.

**II.5. VER- UND ENTSORGUNG**

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanchlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Eine Abwasserleitung ist bereits in der bestehenden Straße „Eschenweg“ vorhanden. Die Abwasserleitung zum Baugebiet wird in der Stichstraße verlegt.

Die Pflege - Straßenreinigung, Schneeräumen, Kanal und Pflege der Trinkwasserversorgung – wird von der Gemeinde Prutting übernommen.

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

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

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

**II.6. STATISTIK**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 4950 m<sup>2</sup>  
 Nettowohnbau land ca. 3219 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen öffentlich ca. 194m<sup>2</sup>  
 Anteil Eschenweg (Bestand) ca. 685 m<sup>2</sup>  
 Anteil Erschließungsast ca. 879m<sup>2</sup>

Gesamt Grünflächen ca. 741 m<sup>2</sup>  
 Private Grünfläche ca. 112m<sup>2</sup>  
 Öffentliche Grünfläche (Böschung) ca. 853 m<sup>2</sup>

Anzahl der Hauseinheiten: 5

**II.7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

Da die Planungsfläche allseits von Bebauung umgeben ist, kann für die Baufläche bestehendes Baurecht angenommen werden.

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitraden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

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

Dazu zählen unter anderem:

- Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort in Regenwassermulden eingeleitet und das Überwasser in Versickerungsbrunnen versickert.
- Erhalt und teilweise Neuanpflanzung der Böschungsbepflanzung längs des Eschenweges

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftsgüterland bzw. um Flächen die allseits von Bebauung umgeben sind handelt.

Ermittlung der Eingriffsfäche			
Flurstück Nr.	Eingriffsfäche	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsfäche gesamt
Nettobauland	3219 m <sup>2</sup>		
Erschließungsast neu	685 m <sup>2</sup>		
	3904 m <sup>2</sup>	0,45	1756 m <sup>2</sup>

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt unter Berücksichtigung der Checkliste bei Typ B (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor von 0,45. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfäche von 3904 m<sup>2</sup> eine Ausgleichsfäche von 1756m<sup>2</sup>.

Die Kompensationsfäche in Höhe von 1756m<sup>2</sup> wird von der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfäche westlich des Ortteils Edling abgezogen.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

## II.8. IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Planungsbereiches verläuft eine 110 kV-Leitung der DB Energie. Die Schutzzone überdeckt das Plangebiet teilweise. Private Grundstücksflächen liegen im Bereich der Schutzzone. Der geringste Gebäudeabstand beträgt 8,00 m zur Leitungssache. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

## II.9. AUSWIRKUNGEN

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

## II.10. KOSTEN

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Ausbau der Wasserversorgung: € 11.700,--  
 Ausbau der Abwasserbeseitigung € 15.000,--

Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung  
 Hauptstrang € 30.000,--

Anschlüsse € 22.500,--

€ 182.080,--

Ausbau der Straßen  
 Prutting, den 18.05.2012  
 Loy 1.Bgm

## II. Umweltbericht

<b>Inhalt</b>	
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>
<b>1.1</b>	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes
<b>2</b>	<u>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</u>
<b>3.</b>	<u>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile/Bestandsaufnahme</u>
3.1	Aktuelle Nutzung
3.2	Schutzgut Mensch
3.3	Schutzgut Pflanze
3.4	Schutzgut Tier
3.5	Schutzgut Boden
3.6	Schutzgut Wasser
3.7	Schutzgut Luft /Klima
3.8	Schutzgut Landschaft
3.9	Schutzgut Sach- und Kulturgüter
<b>4</b>	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</u>
4.1	Bei Durchführung der Planung
4.1.1	Schutzgut Mensch
4.1.2	Schutzgut Pflanze
4.1.3	Schutzgut Tier
4.1.4	Schutzgut Boden
4.1.5	Schutzgut Wasser
4.1.6	Schutzgut Luft /Klima
4.1.7	Schutzgut Landschaft
4.1.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter
4.1.9	Wechselwirkung der Schutzgüter
<b>4.2</b>	<b>Bei Nichtdurchführung der Planung</b>
4.2.1.	Schutzgut Mensch
4.2.2	Schutzgut Pflanze / Tier
4.2.3	Schutzgut Boden / Wasser
4.2.4	Schutzgut Luft /Klima
<b>5.</b>	<u>Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter</u>
<b>6.</b>	<u>Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen</u>
<b>7.</b>	<u>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</u>
<b>8.</b>	<u>Gepiante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)</u>
<b>9.</b>	<u>Zusammenfassung Umweltbericht</u>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des

### Bebauungsplanes

Da die überplante Fläche allseitig von Bebauung umgeben ist, ergibt die erneute Gebietsausweisung eine sinnvolle Schließung der Baulücke.

Wegen der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen eignet sich die Fläche besonders gut für eine weitere Wohnbebauung.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum 038 „In-Chiemsee-Hügelland“ Die Gemeinde Prutting ist dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zuzuordnen. (Strukturkarte Anhang 12 a Region 18)

### 1.2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in keinem „Landschaftlichen Vorbehaltsgesamt“

### 1.2.3 Biotopkartierung

Das Untersuchungsgebiet ist in nachfolgenden Karten dargestellt:  
> Biotopkartierung TK 8039 und TK 8139 Stephanskirchen  
> Gebiete Natura 2000 Bayern Stand Dez. 2004 Karte 8139 Stephanskirchen  
In den oben genannten Karten gibt es keine Eintragungen, die das Baugesamt betreffen.

### 1.2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting

Das Plangebiet ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Prutting als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche“ dargestellt.

Die künftige 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Prutting stellt das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Grünfläche" dar.

#### 1.2.5 Benachbarte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 5 "Birkenstraße", Nr. 12 "Eschenweg" und Nr. 27 "Forststraße" an. Alle drei Bebauungspläne weisen die Baurflächen als "Allgemeines Wohngebiet" aus.

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestands-

#### aufnahme

#### 3.1 Aktuelle Nutzung

Die überplante Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. In der Mitte des künftigen Baugebietes befinden sich ein einzelnstehender Walnusbaum sowie eine kleinere Baumgruppe bestehend aus Eschen. Auf dem Inselgrundstück mit der Flurnummer 45 steht ein älteres, ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus. Die Böschung des Hohlweges ist hauptsächlich mit Eschen und Haselnusssträuchern bewachsen.

#### 3.2 Schutzgut Mensch

##### Verkehrsbelastung

Der "Eschenweg" ist ein vielbegangener Weg für Schulkinder. Er wird hauptsächlich durch den Anliegerverkehr zu den Baugebieten "Eschenweg" und "Forststraße" belastet.

##### Landwirtschaftliche Nutzung

Die jenseits des Eschenweges an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.

##### Erholungsraum

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

##### Bahnstromleitungen

Innerhalb des neuen Baugebietes verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung. In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräte (z.B. Herzschrittmacher) zu rechnen.

#### 3.3 Schutzgut Pflanze

Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit intensiv bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Die Hohlwegböschung ist hauptsächlich mit jungen

Eschen bewachsen, die im Bereich der 10kV Leitung in regelmäßigen Zeiträumen eingekürzt werden. In der Mitte des künftigen Baugebietes befinden sich ein einzelstehender Walnussbaum sowie eine kleinere Baumgruppe bestehend aus Eschen. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine aktuelle Erfassung einzelner Pflanzenarten fand nicht statt.

**3.4 Schutzgut Tier**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Gebiete gemäß Biotopkartierung bzw. Artenschutzkartierung. Eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen fand nicht statt.

**3.5 Schutzgut Boden**

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen (Gülle, Dünger, Pflanzenschutzmittel), Bodenverdichtung, nachhaltige Veränderung der organischen Bodenschicht und im Bereich der Straßen durch Bodenversiegelung.

**3.6 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer  
 Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser  
 Grundwasser ist im oberflächennahen Bereich nicht zu erwarten. In der geotechnischen Stellungnahme des Büros Gebauer (Stand 17.12.09) wird in Schurf S 1 Schichtwasser in einer Tiefe von 2,90m ab Geländeoberkante festgestellt. In Schurf S 2 fällt kein Schichtwasser an. Die Ergiebigkeit des auftretenden Schichtwassers ist stark niederschlagsabhängig. Es ist mit jahreszeitlich deutlich schwankenden Wasserständen zu rechnen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser versickert teils auf den Grünlandflächen. Überschüssiges Niederschlagswasser fließt der Forststraße zu und wird über die Straßenentwässerung dem „Mösl“ zugeleitet.

Ein Schadstoffrisiko besteht in Folge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Planfläche.

**3.7 Schutzgut Luft/Klima**

Die angrenzende Wohnbebauung verursacht nur geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb der Heizungsanlagen verursacht werden. Messwerte über Luftverunreinigungen liegen nicht vor.

**3.8 Schutzgut Landschaft**

Die nähere Umgebung um das Baugelände ist bereits bebaut. Durch den vorhandenen Gehölzbestand fügt sich das Areal harmonisch in die nähere Umgebung ein.

### 3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

#### Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter (Bau-, Garten-, und Naturdenkmale) vorhanden. Der Katalog der archäologischen Bodendenkmale weist keine Fundstellen auf.

#### Sachgüter

Mit Ausnahme des Wohnhauses auf Flurstück Nr. 45 sind keine hochwertigen Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden.

## 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 4.1 Bei Durchführung der Planung

#### 4.1.1 Schutzgut Mensch

##### Lärm während der Bauphase

Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) durch Baumaschinen treten während der Bauphase des neu zu errichtenden Gebäudes bzw. bei Änderungen des Bestandes auf. Die Grenzwerte der AVV-Baulärm sind einzuhalten. In der Nachtzeit sind intensive Bautätigkeiten nicht zu erwarten.

#### 4.1.2 Schutzgut Pflanze

Die vorhandene Bepflanzung der Hohlwegböschungen im Bereich der 110 kV-Leitung und im Bereich des geplanten Erschließungsastes wird gerodet und durch niederwüchsige Bäume und Sträucher ersetzt. Die Baumgruppe bestehend aus Eschen wird entfernt. Der Walnussbaum muss weichen. Die Böschung längs des Eschenweges wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Ausgleichsfläche wird als extensive Wiesensfläche angelegt und mit Obstbaumhalbstämmen bepflanzt. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff minimiert.

#### 4.1.3 Schutzgut Tier

Für den Arten- und Biotopschutz hat die neu ausgewiesene Fläche nur eine geringe Bedeutung.

#### 4.1.4 Schutzgut Boden

Durch den Neubau von Gebäuden werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wird beeinträchtigt bzw. gestört.

In den nichtüberbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Nährstoffeintrag auf der Neubaulfläche durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

#### **4.1.5 Schutzgut Wasser**

##### Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumaßnahmen nicht beeinflusst. Aufgrund des Höhenverlaufs des Geländes kann die wasserführende Schicht durch Gründungsbaumaßwerke angeschnitten werden.

Niederschlagswasser  
Auf der Neubaulfläche fällt Niederschlagswasser an. Es wird in versickerungsoffenen Regenwasserspeichern zurückgehalten und das Überwasser zeitverzögert dem „Mösl“ zugeleitet.

#### **4.1.6 Schutzgut Luft /Klima**

Durch die Überbauung durch Gebäude und Verkehrsflächen kommt es zu einer Veränderung der lokalen klimatischen Bedingungen (z.B. Erhöhung der Wärmestrahlung).

Weiterhin kommt es durch den Betrieb von Heizungsanlagen und den Anliegerverkehr zu Luftschadstoffemissionen.

#### **4.1.7 Schutzgut Landschaft**

Die geplante Bebauung fügt sich in die Lücke zwischen dem Baugebiet „Eschenweg“ und dem Baugebiet „Birkenstraße“ ein. Durch das Abgraben der Hangböschung und das Roden des Böschungsbewuchses wird das Ortsbild in diesem Bereich stark beeinträchtigt. Der Eingriff wird über Jahre hinweg sichtbar bleiben.

#### **4.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Durch den Neubau der Wohnhäuser entstehen hochwertige Sachgüter.

#### **4.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter**

Durch die Neubaulfläche ist keine nennenswerte Erhöhung der Lärmbelastung durch Anliegerverkehr zu erwarten.

Der Boden sowie der Wasserkreislauf werden in dem Eingriffsbereich durch die erwartende Versiegelung in seinen Funktionen stark eingeschränkt. Die Verringerungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur minimieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Neupflanzungen von Bäumen und das Anlegen von Gärten wieder Lebensräume für Tiere und Pflanzen

4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung  
 geschaffen. Aufgrund der eingeschränkten Fläche werden diese jedoch nur von geringer Bedeutung sein.  
 Die Böschungsabgrabung, verursacht durch den Bau des Erschließungsastes, beeinträchtigt über längere Zeit das Ortsbild in diesem Bereich.

#### 4.2.1. Schutzgut Mensch

lärm – bestehende und neu zu errichtende Anlagen  
 Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen keine Geräuschimmissionen durch die Baumaßnahme und durch den Anliegerverkehr.

#### 4.2.2 Schutzgut Pflanze / Tier

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Grünland weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Böschungsbeobachtungs sowie die Baumgruppe und der Walnussbaum bleiben erhalten.

#### 4.2.3 Schutzgut Boden / Wasser

Die natürliche Bodenfunktion und dessen Auswirkung auf den Wasser- Kreislauf würde nicht beeinträchtigt. Der Boden speichert das Niederschlagswasser und gibt es zeitverzögert an das Grundwasser ab. Der Nährstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung bliebe bestehen.

#### 4.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Es kommt zu keiner Veränderung des Kleinclimas (Erwärmung durch versiegelte Flächen).

#### 4.2.5 Schutzgut Landschaft

Die Hangböschungen bleiben unberührt. Es käme zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

### 5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung auf die Schutzgüter	sehr negative Auswirkungen	-	-	0	+	++	positive Auswirkungen	sehr positive Auswirkungen
Mensch	Lärm durch Anliegerverkehr								
Pflanze / Tier	Eingriff								
Ausgleich									
Boden									
Wasser									
Luft									
Klima									
	großräumig								
	kleinräumig								
Landschaftsbild									
Sach-/Kulturgüter									

## **6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

### Schutzmaßnahmen

- Schutzgut Wasser: Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen und den Einbau von versickerungsoffenen Regenwasserspeichern wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.
- Schutzgut Tiere: Insektenfreundliche Beleuchtung
- Schutzgut Pflanzen: Auf der Grünfläche entsteht durch die Ausmagerung der Wiesenfläche neuer Lebensraum für gefährdete Pflanzenarten.

## **7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Prutting untersuchte mehrere Varianten der inneren Erschließung des Baugebietes. Geprüft wurden eine Erschließung unterhalb der Leitungsstrasse sowie eine Erschließung über den Wendehammer im Baugebiet "Forststraße". Ausgelöst durch Einsprüche von direkt anliegenden Nachbarn entschied sich der Gemeinderat für die vorliegende Erschließungslösung.

## **8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

- Schnurgerüstabhahme vor Baubeginn durch das Bauamt
  - Abnahme der Freiflächen durch das Bauamt nach Fertigstellung von Umbau bzw. Ausbaumaßnahmen
  - jährliche Überprüfung der Straßeneutwässerung
  - Prüfung der Vitalität der vorhandenen Bäume sowie der Neupflanzungen auf öffentlichem Grund
- Weitere Maßnahmen können bei Bedarf durchgeführt werden.
- Dazu zählen:
- Lärmmessungen
  - Luftschadstoffmessungen

## 9. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit dem Schließen der Lücke zwischen den Baugebieten "Eschenweg", "Forststraße" und "Birkenstraße wird wertvolles Bauland im Ortsbereich geschaffen. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwesentliche Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter. Das Ortsbild wird durch das Abtragen der Hangböschungen im Bereich der Erschließungsstraße über Jahre hinweg gestört. Geringfügige Auswirkungen sind durch den Baustellenbetrieb zu erwarten. Die Erschließung erfolgt großteils über die bestehenden Straßen. Dadurch fällt ein zusätzlicher Verbrauch an Grund und Boden nur in einem geringen Maß an. Die Ausgleichsflächen können auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche nahe dem Ortsteil Edling vollständig nachgewiesen werden.

Prutting, den 18.05.2012  
Loy 1. Bgm

Josef Sommerer Architekt