

PLANTAND	JOSÉF SOMMERER PRUTTING, DEN 28.11.2013	DIPL.-ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL. 08036-3919
----------	--	--

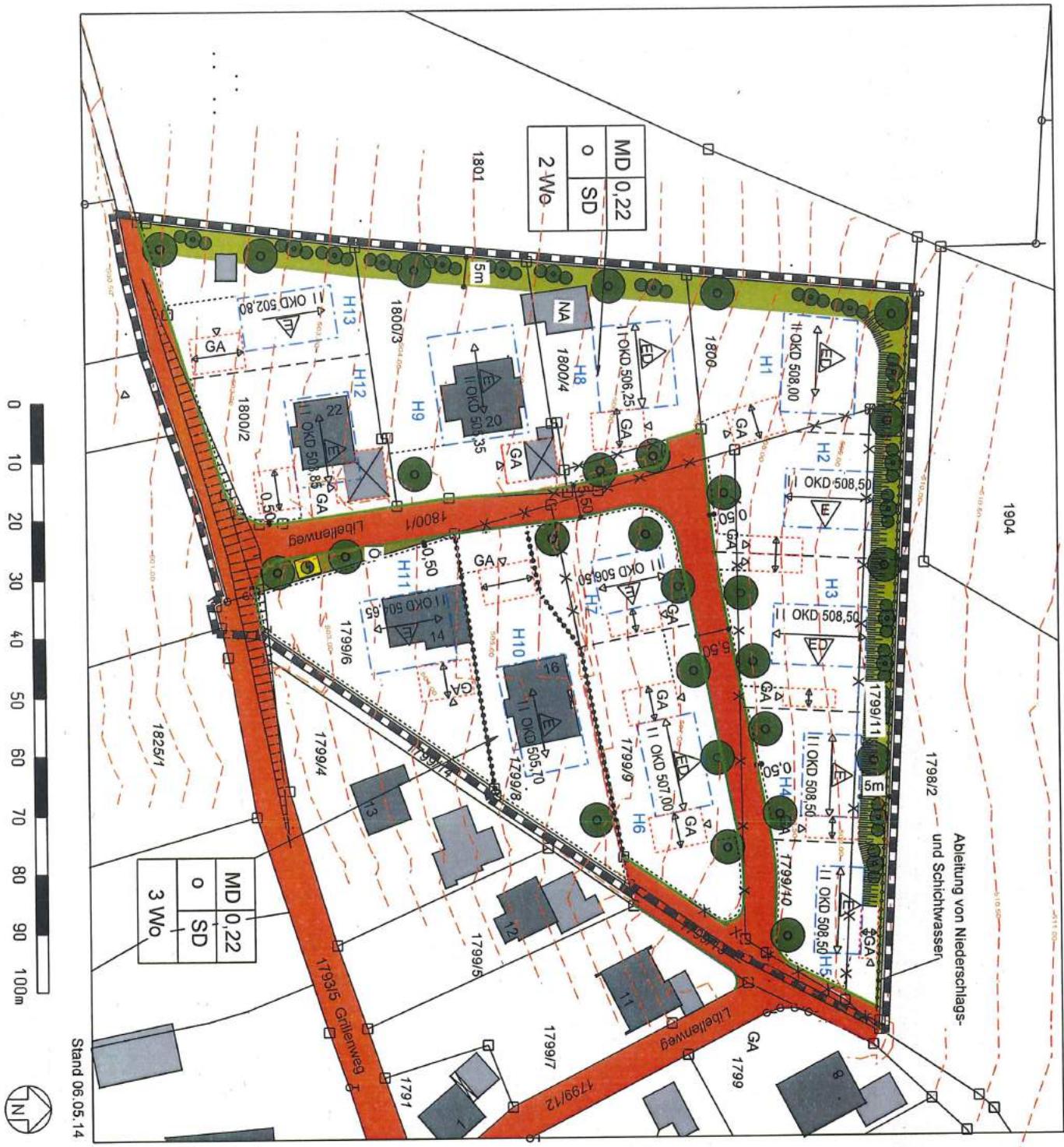
MIT INTEGRIERTEM GRUNDNUNGSPLAN
„SONNEN WEST LIBELLENWEG NEU“

BEBAUUNGSPLAN NR. 34



LANDKREIS ROSENHEIM
GEMEINDE PRUTTING







1976
Meter
0 10 25

N

O



1.1.3	0,22	Grundflächenzahl
1.1.2	Zulässig sind nach § 16, § 18 BauNVO	II höchstens zwei Vollgeschoße
1.1.1	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs

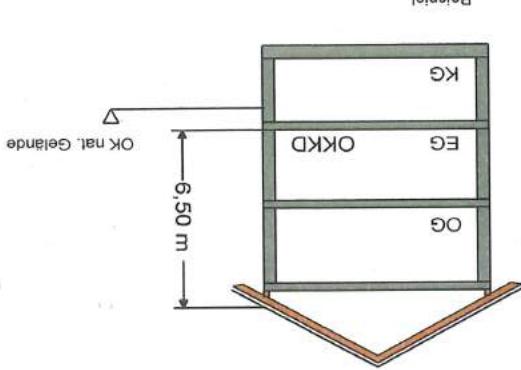
1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

S A T Z U N G .

- 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 über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 1990) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplane, sowie (Bau NVo) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke des Art. 23 u. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008) - des Architekturbüro Josef Sommerer, Prutting gefertigten (alle Vorschriften in jeweils gültiger Fassung) diesen vom für das Baugebiet "Sonnen West Libellenweg neu" mit den Flurstücknummern 1799/1, 1799/10, 1799/9, 1799/8, 1799/6, 1800, 1800/4, 1800/3, 1800/2 Straßengrundstücke 1793/5Teilf., 1800/1, diesen Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs

Die Gemeinde PRUTTING erlässt aufgrund

1.2.8	WH 6,50m	Höhenfestsetzung			
1.2.7	-----	Wohnenheiten			
1.2.6	2 W ₀	z.B. max. 2 Wohnenheiten pro Gebäude			
1.2.5	SD	Satteldach, Dachneigung 20° - 28°			
1.2.4	◀→	vorgeschrifte Fristichnung			
1.2.3	[]	Baugrenze gem. PlanzV. Zif. 3.5			
1.2.2	O	Für den gesamten Geläufigsbereich wird die offene Bauweise § 22 Bau NVO festgesetzt.			
1.2.1	▽	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig			
1.2	Überbaubare Grundstücksklassen und Bauweise				



- 1.2.9 z.B. OKD 505,00 max. Oberkante Kellerdecke im Erdgeschoss der Wohn-
gebäude bezogen auf Normalnull (NN). Geringsflügige Abweichungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde zuge-
lassen werden.
- 1.3.1 Garage mit Satteldach, Dachneigung 20°-28° Wandhohe nicht über 3,00 m
Die Garage vorplatztiefen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageinfahrt beträgt mindesstens 5,50 m, die Vorplatz-
tiefe auf 5,00 m verlängert werden.
- 1.3.2 Die Garage vorplatztiefen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageinfahrt beträgt höchstens 6,00 m
Bei Einbau eines elektrischen Torsantriebs kann die Vorplatz-
breite beträgt höchstens 6,00 m
Die Neigung der Garageinfahrt darf maximal 10% betragen.
- 1.3.4 ▽ Garageinfahrt
Die Neigung der Garageinfahrt kann die Vorplatz-
breite auf 5,00 m verlängert werden.
- 1.4 Werkheisflächen, Standplätze für Ver- und Entsorgungsseinrichtungen
1.4.1 Straßeneingrenzungslinie
1.4.2 bahn mit Maßangabe
öffentliche Verkehrsfläche, bestehend aus befestigter Fahrbahn mit 5,50 m
1.4.3 Sichtdreiecke
Innenhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauungen und Be-
bauungsmassen sowie sonstige dauerhafte Sichthindernisse über
80 cm Höhe ab OK Straßenendecke unzulässig. Ausgenommen
davon sind Bäume mit einem unteren Astansatz von 2,50 m ab
Oberkante fertiger Straßenendecke.
- 1.4.4 Standort für Trafostation
1.4.5 Ableitung von Oberflächen- und Schichtwasser aus höhergelegenen Grundstücken
(§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5. Grünordnung
- 1.5.1 Baum zu Pflanzen
- 1.5.2 Straucher zu Pflanzen
- 1.5.3 offene Fläche Grünfläche
- 1.5.4 Ostsrand eingrünung
- 1.5.5 ----- Einfrädensgrenze
- 2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 2.1.1 Der Getüngsbereich wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohninheiten zugelassen. Im bestehenden Gebäude H 10 beträgt die Höchstgrenze 3 Wohninheiten.
- 2.1.3 Erker bzw. Wintergärtchen werden entweder nur an einer Seite des Hauptgebäudes oder an einem Gebäudeteck und nur im Erdgeschoss zugelassen.
- 2.2.1 Untergroßete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschosshöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärtchen oder Eingangssüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.
- 2.2.2 Die Abstandsfachernregelung (Bay BO Art. 6 in der gültigen Fassung) bleibt unberührt.
- 2.2.3 Mais der baulichen Nutzung
- 2.3.1 siehe Ziffer 1.1.3
- 2.4. Dächer
- 2.4.1 Es sind nur Satteldächer mit mittig, hohen Giebeln, waagrechten und langen Klinker über den Baukörper verlaufen dem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig

- auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechtwinklig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluss von im Einzelfall genehmigt in Stand- und Quer- dachdeckung sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind untergielblich).
- Die Dachneigung ist mit 20° - 28° 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 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m), an den Giebelseiten mindestens 0,80m (max. 2,00 m). Garagen dachseitig und Nebengebäude müssen einen Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen.
- 2.4.3 Dacheinschütt (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- Stand- oder Querriegel werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zugelassen.
- 2.4.4 Als Dachendekkungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter schwarzem (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.
- 2.5 Hohenlage der Gebäude
- 2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante Kellerrdecke (Rohdecke) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (im fertigen Zustand) darf höchstens 6,50 m betragen. Siehe Ziffer und 1.2.8
- 2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
- Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Hohenunterschiede zum Ursprung, natürlichem Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, so weit dadurch die Hangneigung verhindert wird.
- 2.5.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abboschungen (z.B. Lichträumen) freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einem Haus-
- Auffüllungen zur Beplanzung verhindern werden. Auf Ziffer 2.1.2 wird verwiesen, die Mauernahme nicht stören in Erreichung tritt. Die Ausnahmen kann mit sette auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,00m tiefer abgegraben werden, wenn (z.B. Lichträumen) freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an einem Haus-
- 2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 2.6.1 Hauptgebäude sind als rechtwinklige liegende Baukörper mit waggerichter Gieaderung auszubilden.
- 2.6.2 Außenwände sind zu verputzen, in hellen (jedoch nicht grellen oder besonders aufliegend) Farben zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden.

- 2.6.4 Sockel sind Putzquaderung und farbenfarbig wie die Fassade des Gebäudes auszuführen.
- 2.6.3 Zusammenzubauende Gebäude wie Haupt-, Garage- und Nebengebäude gehäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Glebehöhen aufeinander abzustimmen.
- 2.6.5 Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen.
- 2.6.6 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, Metall, Kunstsstoff, Spaltklinker u.a.m. sind unzulässig.
- 2.6.7 Abfallbehälter, sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Warmpumpen, Lüftungsanlagen) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.
- 2.7.1 Garage dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 2.7.2 Freistehende Garagen müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbar-Grenze einen Abstand von mind. 0,60 m aufweisen.
- 2.7.3 Außerehrlab der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächs-, Gärten- u. Gerathäuser mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m².
- 2.7.4 Garage zuordnung wird ergänzend hingewiesen.

- 2.7.5 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdruckhärtenden Materialien (z.B. Rasen-, fügenssteine, Schotterrasen, Mineralfüllton mit Spilithaut) auszuführen.
- 2.7.6 Dach von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.
- 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 Zufahrtstüren. Reine Asphaltfächer zur Versiegelung der Garagenvorplätze und Hausszugänge sind daher unzulässig.
- 2.8.2 Der Bereich der Vorgartenterrassen bis 2,00 m hinter der Straßenseiteigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßenendecke freizuhalten.
- 2.8.3 Eine Ausnahme bilden einzeln stehende hochstammige Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,50 m über Oberkante fertiger Straßenendecke. Das Lichtraumprofil der Straßen ist stets bis 4,00 m über OK Straßenendecke freizuhalten.
- 2.9.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.
- 2.9.2 Je Völle 300m² Grundstücksfäche ist mindesstens ein Großbaum oder Obstbaum (Auswahl nach der Pflanzliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Bezugserdigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 2.9.3 Unzulässig ist das Pflanzen von Thujen, Zypressen, Zedern, sowie allen pyramidenförmig wachsenden Nadelgehölzen, sowie außerhalb dunktäubigen Gehölzen.
- 2.9.4 Pflanzemphemelungen
Baume:
alle standardisierten lokalen Obstsorten
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Ailnus glutinosa | Alnus incana |
| Acer pseudoplatanus | Betula pubescens |
| Acer platanoides | Fagus sylvatica |
| Spitzahorn | Rottbuche |
| Bergahorn | Moorbirke |
| Schwarzerle | Grauerle |
| Alnus glutinosa | Eiche |
| Acer platanoides | Holzapfelbaum |
| Spitzahorn | Vogelkirsche |
| Bergahorn | Wildbirne |
| Schwarzerle | Stieleiche |
| Faguis sylvatica | Traubeneiche |
| Rottbuche | Quercus petraea |
| Moorbirke | Quercus robur |
| Grauerle | Pyrus pyraster |
| Eiche | Prunus avium |
| Holzapfelbaum | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Malus syvestris |
| Wildbirne | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Salix caprea |
| Traubeneiche | Salix fragilis |
| Quercus petraea | Salix viminalis |

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

soviel Gartnen- u. Beerensträucher in standortgerechten Arten und So 2.9.5 Die nichtüberbaute Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenanzülegen.

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hahntiegel	Corylus avellana
Hasel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Breitblättriges Faffenbüttchen	Euonymus latifolius
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpenheckenkirische	Lonicera alpigena
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Rotle Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpenjohannesaubere	Ribes alpinum
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Lederrose	Rosa caesia
Hechtrose	Rosa glauca
Alpenheckenrose	Rosa rubiginosa
Wenirose	Rosa villosa
Apfelrose	Salix caprea
Öhrchenwiede	Salix daphnoides
Salweide	Salix repens
Reifwiede	Salix triandra
Purpurwiede	Salix purpurea
Kiechwieden	Salix viminalis
Mandelwiede	Viburnum lanatum
Korbwiede	Viburnum opulus
Hollunder	Wollicher Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball	Gewöhnlicher Schneeball

- 2.10 Einfließungen**
- 2.10.1 Als Einfließungen sind Holz- und Masschendrahzzäune mit nachfolgendem Merkmalen zulässig:
- Entlang offentlicher 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, Latten-
 - Zäune oder als Breiterrzäune mit parallel zum Grundstück verlaufendem Montieren Brettern zu errichten. Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw.
 - Maschenndrahzzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Beplanzung erlaubt.
 - Strenge geschichtene einformige Heckens mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt sind unzulässig. Dabe sind die maximalen Zauenhöhen zu beachten.
 - Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbar-
 - 2.10.2 Aus dem Gelände herausragende durchgehende Betonsockel, Kantenssteine oder Palisaden sind unzulässig, um Tierwanderungen (z.B. Igel) zu ermöglichen.
 - 2.11 Entwässerung, Grundwasserrneubildung, Grundwasserschutz
- 2.11.1 Regenwasserabsammlbehälter mit einem Fassungsvermögen von mehr als 1000 ltr.
- dürfen aus optischen Gründen nur untermäßig angelegt werden.
 - 2.11.2 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
 - Keiler und Lichtschächte sind wasserdrückt und auftriebsicher herzustellen.
 - 2.12.1 Die „Offizielle Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 04.12.1996“ enthält weitere Gestaltungsvorschriften (z.B. Werbeanlagen), die in diesem Be-
 - bauungsplan nicht geregelt sind.
- 3.0 HINWEISE**
- 3.1 Bestehende Wohngebäude
- 3.2 Bestehende Nebengebäude
- 3.2.1 Nebenanlage (z.B. Geräteschuppen)
- 3.3 Bestehende Grundstücksgrenze

3.4	-----	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.5	121	Flurstücknummer
3.6	-----	Hohenlinie 504
3.7	z. B. H2	Gebäudebezeichnung
3.8	Übergangsregelung	Für die im Plan gegebene bereits vorhandene Gebäude und Anlagen kommen die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zur Anwendung, soweit durch Umbauten oder Renovierungen, Neu- und Umplanungen usw. Andereungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Bestimmungen enthält.
3.9	Hohenfestsetzung der Gebäude	Die Hohenfestsetzung erfolgt mit Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei Hanglagen ist bei Bauantragstellung eine Geländeaufnahme des Ursprungslichsen Geländes bezogen auf unveränderte Höhepunkte (z.B. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o. ä.). Die Gebäudewände mit geringen Differenzen (Gargen- u. Carportwand) sollen mit Kletterpflanzen oder Spalierbaum begrünt werden. Rankgerüste, Pergolas und Spalieren sollen sich in Material und Gestaltung dem Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.
3.10	Fassadenbezuglinie	Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsfläche oder benachbarter Grundstücke abgelenkt werden.
3.11	Regenwasserableitung	Einführung von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerung oder in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig. Das Oberflächenwasser kann wegen der geringen Durchlassigkeit der Boden innerhalb des Baugebietes häufigkeit 0,2 l/a) vorerst zurückgehalten werden. Das Überwasser wird mit einem Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m ³ (Überlauf- Drosselabfluß von 0,50 ltr/sec Zeiterzögert der gemeindlichen Regenwasserumleitungsleitung ist zu beachten.

- Der durch die Oberbodenpassage behandelte Drainabfluss wird in das Groß-
seggenried in Absprache mit der unteren Naturschutzbereiche abgeleitet. Der
geschützte Landschaftsbauernhof „Großseggenried“ darf nicht beeinträchtigt werden
wurts geliegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden (vgl. Ziff. 2.5.2).
NegATIVE Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangab-
dert nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Der
natürliche Ablauf wird abfließen den Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück
der naturliche Ablauf wird abfließen den Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück
Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung sind die
gemeindlichen Sitzungen in der jeweils gultigen Form zu beachten.
Samtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung zw. Bezehbarkeit
an die gemeindliche WasserverSORGUNG angeschlossen sein.
Samtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserleitung
- Samtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung zw. Bezehbarkeit
wirtschaftsförderung im Umkreis ohne Einschränkungen zu dulden, ebenso sonstige im
landlichen Bereich üblichen Geräusche und lrmisionen.
Es wird empfohlen, die Verpflichtung privaterechtlich auch anderen Nutzern
Antennenanlagen sind unauffällig am Gebäude anzubringen.
- 3.14 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen**
- Der Einbau von Solaranlagen zur Brauchwasseraufbereitung 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.
- 3.15 Pflanzbastand zu landwirtschaftlichen Flächen**
- Der Grenzbastand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt 2,00 m für
Bäume und Straucher mit einer Wuchs Höhe von über 2,00 m, Ansosten 0,50 m.
Sozial für Landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmalereung des Sonnen-
liches zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzbastand auf 4,00 m. Gesetzes-
grundlage ist Art. 48 ff AGGB V. 20.09.1982.
- 3.16 Denkmalschutz**
- Bodenendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten,
unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutz-
behörde unverzüglich bekannt zu machen.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer DFK gefertigt.
 Für eventuell damit verbundene Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maß-
 entnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

(§8 Abs. 3 BauVorV).

Auf allen Gebäudenischen des Bauantrages sind sowohl das vorhandene
 als auch das geplante Gelände entlang aller Außenwände, bis zu den Grund-
 stücksgrenzen einschließlich Anschluss an das Gelände auf dem Nachbar-
 grundstück oder bis zum Übergang auf das vorhandene Gelände auf dem
 Baugrundstück, mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen

4.0 BEGRUNDUNG

3.18 Darstellung des vorhandenen bzw. neu geplanten Geländes

(1989 Abschnitt 3)

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden gelegnete und ausreichende Tassen (ca. 30cm)
 für die Unterbringung der Telekomunikationslinien vergrößern. Im Bereich ge-
 planter Baumplatzungen sind Leerrohre vorzusehen, die die Unter-
 halting sowie die Erweiterung der Telekomunikationslinien erlauben.
 (Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsan-
 lagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe
 Baugrundstück mit Höhenkoten bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen

3.17 Telekomunikationstechnische Versorgung

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, daß bestehende Tele-
 komunikationslinien nicht verändert bzw. beschädigt werden.



1. Burgrmeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting, den 10.8.2014

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ab § 3 Halbsatz 2 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht.

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10
08.08.2014

1. Burgrmeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting, den 05. Sep. 2014

7. Ausgabefreig.

1. Burgrmeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting, den 24.07.2014

Fassung vom 08.07.2014 als Satzung beschlossen.

01.04.2014/06.05.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der
Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom

03.06.2014 bis 07.07.2014 öffentlich ausgeschlagen.

wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis
04.07.2014 Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2014/06.05.2014

07.07.2014 beteiligt.

01.04.2014/06.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis
07.07.2014

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

07.03.2014 stattgefunden.

Befangen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentritt des Bebauungsplans in
der Fassung vom 11.12.2013/28.11.2013 hat in der Zeit vom 22.01.2014 bis
03.03.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

stattgefunden.

11.12.2013/28.11.2013 hat in der Zeit vom 29.01.2014 bis 07.03.2014
Nr. 34 „Sonnen West Libellenweg neu“ in der Fassung vom

öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentritt des Bebauungsplans
2. Die frühzeitige Öffentlichekeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit

Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Bebauungspläne Nr. 34 „Sonnen West Libellenweg neu“ beschlossen. Der

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2013, die Aufstellung des

Libellenweg neu“

Verafahensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 34 „Sonnen West

**integriertem Grünordnungsplan
 „SONNEN WEST LIBELLENWEG NEU“ mit
 BEBAUNGSPLAN NR. 34**

gem. § 2a BauGB für den
BERGRUNDUNG UND UMWELTBERICHT



GEMEINDE PRUITTING

Inhalt	
Teil 1 Begründung	
1. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung	
1.	Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung
1.1	Annäss der Planung Vorbereitende Bauleitplanung
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung
1.3	Lage des Plangebiets Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand
1.4	Bestehende Eigentumsverhältnisse
1.5	3
1.6	III. Planung
1.1.1	Städtebauliche Festsetzungen
1.1.2	Erschließung Grünordnung
1.1.3	Wasserwirtschaft
1.1.4	Ver- und Entsorgung
1.1.5	Statistik
1.1.6	Eingriffsergelung in der Bauleitplanung
1.1.7	Immissionsschutz
1.1.8	Auswirkungen
1.1.9	Kosten
1.1.10	Teil 2 Umweltbericht
8	

Teil 1 Begründung

1.

Ansatz der Planung, Ziel und Zweck der Planung

1.1

Ansatz der Planung

Die Gemeinde Prutting beabsichtigt im Ortsteil Sonnen eine westliche stadtbaulichen Entwicklung zu unterstützen. Bebauungsplan Nr. 15 „ostlicher Libellenweg“ angrenzende Fläche der überplanten Gelände ist in der 5. Anderebung teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teils als „Dorfgebiets“, dagestellt. Um den geplanten Bebauungsplan Nr. 34 „Sonne West Libellenweg neu“ aus dem Flächenentwicklungsplans im Körnchen, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächenentwicklungsplans im „ostlicher Libellenweg“ soll diese geringfügig erweitert werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

1.2

Der Flächenentwicklungsplan 5 . Anderebung wurde am 09.02.2010 rechtswirksam. Das überplante Gelände ist in der 5. Anderebung teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teils als „Dorfgebiets“, dagestellt. Um den geplanten Bebauungsplan Nr. 34 „Sonne West Libellenweg neu“ aus dem Flächenentwicklungsplans im Körnchen, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächenentwicklungsplans im „ostlicher Libellenweg“ soll diese geringfügig erweitert werden.

Notwendigkeit der Planaufstellung

1.3

In der Gemeinde Prutting besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Einflämmen. Doppellhäusern. Um die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können, möchte die Gemeinde Prutting die Planungserrichtlichen Voraussetzungen für das Neubaugebiet „Sonne West Libellenweg neu“ schaffen.

Die neuausgewiesenen Flächen unterliegen großteils dem Einheimischenmodell, um regulierend auf die Bauanordnungsrichtlinie einzuwirken zu können.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1.500 m² liegt am westlichen Ortsrand von Sonnen. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 15 „Libellenweg“, mit lokaler Einflämmehausbebauung an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen.

Derzeit wird die neuausgewiesene Fläche auf den Flurstück Nrn. 1800, 1799/9, 1799/10 und 1799/11 als Grundland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Grundstücke am Libellen- bzw. Grillenweg mit Wohnhäusern bebaut. Auf den Flurstück- 1799/6, 1800/3 und 1800/2 sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Flurstück-Nrn. 1800/4 und 1800/3 befindet sich ein Holzschruppen der abweichend von der Baugemeinschaft günstiger errichtet wurde.

Die Gärten der bebauten Grundstücke sind mit Obst- bzw. Strauchgehölzen bepflanzt. Es befinden sich keine erhaltengswürdigem Großbaum innerhalb des bebauten Bereichs.

Die Gärten der bebauten Grundstücke sind mit Obst- bzw. Strauchgehölzen bepflanzt. Es befinden sich keine erhaltengswürdigem Großbaum innerhalb des bebauten Bereichs.

1.5

Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

1.4

Lage des Plangebiets

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Darstellung überbaubarer Grundstückslächen im vorliegenden Plan festgelegt, wobei auch bei den bereits bebauten Grundstücken auf eine Erweiterungsmöglichkeit der Gebäudeteile hinreichend Platz für jedes Gebäude bezogen auf Normalnull (NN) angesehen. Die Firstrichung geregelt. Die maximale Höhenlage der Gebäude wird im Plan für jede Innenhöhe übertragen. Grösere Geländedunterschiede zwischen den Bauparzellen sollen somit vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wegen der Lage am Ortsrand durch die Grundfläche bestimmt und auf 0,22 begrenzt.

Die Bebauung passt sich den vorhandenen topografischen Verhältnissen an. Hierfür wurden die Baugrenzen in der Ortschaft aufgenommen und die Höhenlage für jedes Wohngebäude ermittelt.

Das Bebauungskonzept sieht beidseitig des „Libellenwegs“, eine lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Es werden Augrundstücke in unterschiedlichen Größen angeboten, wobei die kleineren Grundstücke nur mit Einzelhäusern, die größeren Wahlweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut werden können.

Einerseits sollen im Überplanten Gebiet Nutzungen ausgeschlossen werden, um die vorhandene sowie neu geplante Wohnbebauung zu schützen. Tankstellen. Außerdem sollen Nutzungen konflikte, verursacht durch Lärm aufgrund Schank- und Speisewirtschaften, Befreiung von der Bebauungsgewerbe und welche die Lage stadtbaulich nicht gewollt ist, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, für welche die Nutzung nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO gemäß § 5 (3) Bau NVO.

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Nr. 8 Gastronomiebetriebe.

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Natur sowie Betriebe der ansässigen Bevölkerung und Nr. 2 Kleinbetriebe Nebenerwerbsstellen, Nr. 3 sonstige Wohngebäude und Nr. 4 und landwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten für Erzeugnisse, Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 7 Anlagen für örtliche Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Produkte Zulässig sind Nutzungen der ansässigen Bevölkerung und Wohngebäude sowie Betriebe der ansässigen Bevölkerung und Nr. 9 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Nr. 9.

II.1 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich teils im Eigentum der Gemeinde Prutting und teils in Privatbesitz.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet soll die gewerblichen Nutzungen sowie moderate Zukunftsfähige Erweiterungen der ansässigen Bevölkerung ermöglichen.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet soll die gewerblichen Nutzungen sowie

moderate Zukunftsfähige Erweiterungen der ansässigen Bevölkerung ermöglichen.

Die Flächen befinden sich teils im Eigentum der Gemeinde Prutting und teils in

Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bestandsplan Nr. 34 „Sonnen West Libellenweg neu“
Begründung Stand Mai 2014

- Das Baugebiet grenzt auf zwei Seiten an landwirtschaftliche Flächen an. Die Bepflanzung ist gründstücksfächernd angelegt. „Lippeleien“ – bzw. „Grillenwegen“ sind bebaute Grundstücksfächer des „Lippeleien“ sind gebauten Gründstücksfächer der „Grillenwegen“. Weitere Bäume – bzw. Strauchbestände sind bestreut. Ein Bereich der Neubaufläche befindet sich kein erhaltenes- gartenrisch gestaltet. Im Bereich der Neubaufläche befindet sich kein erhaltenes- Der nordliche und westliche Ortsteil des Plangebiets soll durch einheimische Laubbäume und Straucher wirksam eingegrünt werden, um einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Deshalb sind in einem 5m breiten Streifen kleine Nebengebäude zulässig.

Ortsrand

II.3 Gründung

Die Haupterschließung des neuen Baugebäutes erfolgt über die berücksichtigten Verbindungen „Grillenweg“, „Gitterweg“ und „Ringstraße“. Für die innere Erreichbarkeit ist die Zusammenführung der Ringstraße erforderlich. Samtliche Ver- und Entstörungenslösungen werden unterirdisch verlegt, um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen. Hinreichlich des ruhenden Verkehrs müssen je Whohnheit zwei Stellplätze auf dem Baugrubenstück hergestellt werden. Damit soll verhindert werden, dass der Verkehr durch parkende Fahrzeuge im offenen Straßenraum behindert wird.

II.2 Erschließung

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

Garagen, Carports und Stellplätze sollen innerhalb der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Die im Plan dargestellten Zukunftslächen zu den Garagen bzw. den Stellplätzen dürfen zur Errichtungssstrasse hin nicht eingefriedet werden. Entlang der Straßen beträgt die Mindeststufe der Vorschl-

Die Festsetzung nach Planentwurf mit Satteldächern.

Der auf den Flurstücknummern 1800/3 und 1800/4 vorhandene Holzschnuppen wird in den Bebauungsplan als Bestand aufgenommen. Ein Erstzbaun an gleicher Stelle ist aus Ortsplanerischen Gründen nicht erwünscht, da dadurch die geplante Ortssrand-

eingrünung unterbrochen wird.

Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Pruitting.
 Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die besiegelt.
 Der anfallende Hausschliff wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim unterirdisch verlegt an das Leitungssetz angeschlossen.
 Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude werden mit Trinkwasserreservoir - wird von der Gemeinde Pruitting übernommen.
 Die Pflege - Straßenreinigung, Schneeräumen, Kanal und Pflege der „Libellenweg“ vorhanden.
 Im Gelungsbereich können Wasser-, Strom- und Kanalschlossmöglichkeiten jederzeit erzielt werden. Eine Abwasserleitung ist bereits im „Grillenweg“ und im „Libellenweg“ vorhanden.

II.5. VER- UND ENTSORGUNG

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes wird ein Drainagegraben verlegt, um das Fließenden nach Starkregenereignissen zu schützen.
 Baugebiet vor anfallendem Niederschlagswasser von höher liegenden Grünland wird.
 Die Zuleitenden Gräben sowie die Regenwassermulde sollen natürlich gestaltet werden.
 Regenwassermulde gesammt Niederschlagswasser mittels eines Drainabflusses in Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der „Großseggenried“ eingeleitet. Die Fläche für die Regenwassermulde liegt aufhalb des Plangebiets und ist deshalb nicht im Bebauungsplan dargestellt.
 Regenwassermulde gesammt Niederschlagswasser mittels eines Drainabflusses in Entlang der Nordgrenze des Plangebietes wird ein Drainagegraben verlegt, um das Baugebiet vor anfallendem Niederschlagswasser von höher liegenden Grünland jedes Jahrlichkeiten „Grillenweg“ und im „Libellenweg“ vorhanden.

II.4. WASSERWIRTSCHAFT

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfächen von 5,50m bis 6,00m entspricht der in der Gemeinde Pruitting üblichen Straßenbreite und ist ausreichend für die Erstellung des Wohngebietes. Die Verkehrsfläche soll als Mischnfläche ohne Gehweg angelegt werden.

Gestaltung der Straßen

In den Gärten der Baugrundstücke ist pro 300m² Grundstücksfäche je ein großkroniger Baum zu pflanzen, um das Ortsbild aufzuwerten.

Der Eingriff kann auf dem Flurstück Nr. 1808 vollständig ausgleichen werden.

daher keinen Ausgleich.

Die Flächen solidisch der rosa dargestellten Flächen sind bereits bebaut und verursachen

Flurstück Nr.	Eingriffsfäche	Ausgleichsfäche	Ausgleichsfäche faktor	Eingriffsfäche (im beiliegenden Plan rosa dargestellt)	1004 m ² Ausgleichsfäche auf Flurstück Nr. 1808	5020 m ²	Eingriffsfäche gesamt

Ermitlung der Eingriffsfäche

- Das Plangebiet wird in Kategorie I unterer Wert (Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einge stuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um ein Dorfgebiet ohne Eingrünung, bzw. um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland handelt.
- Naturhaushalt und Landschaftsbild) einge stuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um ein Dorfgebiet ohne Eingrünung, bzw. um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland handelt.
- Das Plangebiet wird in Kategorie I unterer Wert (Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einge stuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um ein Dorfgebiet ohne Eingrünung, bzw. um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland handelt.
- die festgesetzte Grundfläche der Wohnbebauung ist mit GRZ 0,22 < 0,35
- Schaffung einer Randeingrünung am Ortsrand
- Überwasser in die Riedfläche eingeleitet.
- Im Plangebiet liegen nur Flächen, die geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- Anfallendes Oberflächenwasser wird in Regenwassermulden gesammelt, und das Minimierungsmassnahmen wie folgt festgesetzt:
- Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und dienst der bayrische Leitfaden „Bauen im Einzugs mit Natur und Landschaft“.
- Die Gemeindewendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Als Grundlage dafür

II.7. EINGRIFSFREIGELEUTUNG IN DER BAULEITPLANUNG

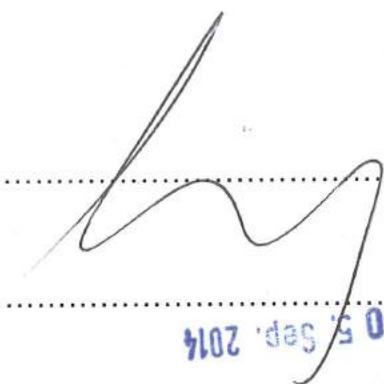
Gesamtfläche des Getreisbegrüns	ca. 1.1518 ha	= 100%	Nettowohnbau Land	ca. 1.0054 ha	= 87,29%	Vereinbarungen offentl ich	ca. 0,1351ha	= 11,73%	offentliche Grünflächen	ca. 0,0113 ha	= 0,98%	Anzahl der Haushalte in:	13	bestehende Wohnhäuser:	4	Einzel- und Doppelhäuser neu:	4	Einzelhäuser neu:	5	Anzahl der Haushalte in:	13	Minimierungsmassnahmen wie folgt festgesetzt:

II.6. STATISTIK

GEMEINDE PRUITING	Begründung Stand Mai 2014	Bebauungsplan Nr. 34 „Sonnen West Libellenweg neu“
-------------------	---------------------------	--

Loy 1.Bgm

Prufling, den 10. Sep. 2014



Honbare, Gründereverb., Vermessung -

Leerrohre Breitbandkabel, Belieuchtung Beschildernung

Ausbau der Straßen E 13.000

Ausbau der Oberfläche Wassersicherung

Hauptstrang E 362.000

Anschlüsse E 28.000

Hauptstrang E 59.000

Anschlüsse E 12.000

Hauptstrang E 45.000

Ausbau der Abwasserbelebung

Ausbau der Wasserversorgung

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

II.10. KOSTEN

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

II.9. AUSWIRKUNGEN

Das Planungsgebiet steht an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber haben die durch die ortsspezifische Landwirtschaft entstehende Geräusche und Emissionen zu dulden.

II.8. IMMISSIONSSCHUTZ

1.	Einführung	Inhalt
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltrelevanzen Zielle und ihrer Berücksichtigung	
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme	
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
4.1	Bei Durchführung der Planung	4.1.1 Schutzzugt Menschen
4.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	4.1.2 Schutzzugt Pflanze
4.2.1	Schutzzugt Menschen	4.1.3 Schutzzugt Tier
4.2.2	Schutzzugt Pflanze / Tier	4.1.4 Schutzzugt Boden
4.2.3	Schutzzugt Boden / Wasser	4.1.5 Schutzzugt Wasser
4.2.4	Schutzzugt Luft / Klima	4.1.6 Schutzzugt Luft / Klima
4.1.7	Schutzzugt Landschaft	4.1.7 Schutzzugt Landschaft
4.1.8	Schutzzugt Sach- und Kulturgüter	4.1.8 Schutzzugt Sach- und Kulturgüter
4.1.9	Wechselwirkung der Schutzzugteile	4.1.9 Wechselwirkung der Schutzzugteile
4.1.10		
4.1.11		
4.1.12		
4.1.13		
4.1.14		
4.1.15		
4.1.16		
4.1.17		
4.1.18		
4.1.19		
4.1.20		
4.2.5		
4.2.6		
4.2.7		
4.2.8		
4.2.9		
4.2.10		
4.2.11		
4.2.12		
4.2.13		
4.2.14		
4.2.15		
4.2.16		
4.2.17		
4.2.18		
4.2.19		
4.2.20		
4.2.21		
4.2.22		
4.2.23		
4.2.24		
4.2.25		
4.2.26		
4.2.27		
4.2.28		
4.2.29		
4.2.30		
4.2.31		
4.2.32		
4.2.33		
4.2.34		
4.2.35		
4.2.36		
4.2.37		
4.2.38		
4.2.39		
4.2.40		
4.2.41		
4.2.42		
4.2.43		
4.2.44		
4.2.45		
4.2.46		
4.2.47		
4.2.48		
4.2.49		
4.2.50		
4.2.51		
4.2.52		
4.2.53		
4.2.54		
4.2.55		
4.2.56		
4.2.57		
4.2.58		
4.2.59		
4.2.60		
4.2.61		
4.2.62		
4.2.63		
4.2.64		
4.2.65		
4.2.66		
4.2.67		
4.2.68		
4.2.69		
4.2.70		
4.2.71		
4.2.72		
4.2.73		
4.2.74		
4.2.75		
4.2.76		
4.2.77		
4.2.78		
4.2.79		
4.2.80		
4.2.81		
4.2.82		
4.2.83		
4.2.84		
4.2.85		
4.2.86		
4.2.87		
4.2.88		
4.2.89		
4.2.90		
4.2.91		
4.2.92		
4.2.93		
4.2.94		
4.2.95		
4.2.96		
4.2.97		
4.2.98		
4.2.99		
4.2.100		
4.2.101		
4.2.102		
4.2.103		
4.2.104		
4.2.105		
4.2.106		
4.2.107		
4.2.108		
4.2.109		
4.2.110		
4.2.111		
4.2.112		
4.2.113		
4.2.114		
4.2.115		
4.2.116		
4.2.117		
4.2.118		
4.2.119		
4.2.120		
4.2.121		
4.2.122		
4.2.123		
4.2.124		
4.2.125		
4.2.126		
4.2.127		
4.2.128		
4.2.129		
4.2.130		
4.2.131		
4.2.132		
4.2.133		
4.2.134		
4.2.135		
4.2.136		
4.2.137		
4.2.138		
4.2.139		
4.2.140		
4.2.141		
4.2.142		
4.2.143		
4.2.144		
4.2.145		
4.2.146		
4.2.147		
4.2.148		
4.2.149		
4.2.150		
4.2.151		
4.2.152		
4.2.153		
4.2.154		
4.2.155		
4.2.156		
4.2.157		
4.2.158		
4.2.159		
4.2.160		
4.2.161		
4.2.162		
4.2.163		
4.2.164		
4.2.165		
4.2.166		
4.2.167		
4.2.168		
4.2.169		
4.2.170		
4.2.171		
4.2.172		
4.2.173		
4.2.174		
4.2.175		
4.2.176		
4.2.177		
4.2.178		
4.2.179		
4.2.180		
4.2.181		
4.2.182		
4.2.183		
4.2.184		
4.2.185		
4.2.186		
4.2.187		
4.2.188		
4.2.189		
4.2.190		
4.2.191		
4.2.192		
4.2.193		
4.2.194		
4.2.195		
4.2.196		
4.2.197		
4.2.198		
4.2.199		
4.2.200		
4.2.201		
4.2.202		
4.2.203		
4.2.204		
4.2.205		
4.2.206		
4.2.207		
4.2.208		
4.2.209		
4.2.210		
4.2.211		
4.2.212		
4.2.213		
4.2.214		
4.2.215		
4.2.216		
4.2.217		
4.2.218		
4.2.219		
4.2.220		
4.2.221		
4.2.222		
4.2.223		
4.2.224		
4.2.225		
4.2.226		
4.2.227		
4.2.228		
4.2.229		
4.2.230		
4.2.231		
4.2.232		
4.2.233		
4.2.234		
4.2.235		
4.2.236		
4.2.237		
4.2.238		
4.2.239		
4.2.240		
4.2.241		
4.2.242		
4.2.243		
4.2.244		
4.2.245		
4.2.246		
4.2.247		
4.2.248		
4.2.249		
4.2.250		
4.2.251		
4.2.252		
4.2.253		
4.2.254		
4.2.255		
4.2.256		
4.2.257		
4.2.258		
4.2.259		
4.2.260		
4.2.261		
4.2.262		
4.2.263		
4.2.264		
4.2.265		
4.2.266		
4.2.267		
4.2.268		
4.2.269		
4.2.270		
4.2.271		
4.2.272		
4.2.273		
4.2.274		
4.2.275		
4.2.276		
4.2.277		
4.2.278		
4.2.279		
4.2.280		
4.2.281		
4.2.282		
4.2.283		
4.2.284		
4.2.285		
4.2.286		
4.2.287		
4.2.288		
4.2.289		
4.2.290		
4.2.291		
4.2.292		
4.2.293		
4.2.294		
4.2.295		
4.2.296		
4.2.297		
4.2.298		
4.2.299		
4.2.300		
4.2.301		
4.2.302		
4.2.303		
4.2.304		
4.2.305		
4.2.306		
4.2.307		
4.2.308		
4.2.309		
4.2.310		
4.2.311		
4.2.312		
4.2.313		
4.2.314		
4.2.315		
4.2.316		
4.2.317		
4.2.318		
4.2.319		
4.2.320		
4.2.321		
4.2.322		
4.2.323		
4.2.324		
4.2.325		
4.2.326		
4.2.327		
4.2.328		
4.2.329		
4.2.330		
4.2.331		
4.2.332		
4.2.333		
4.2.334		
4.2.335		
4.2.336		
4.2.337		
4.2.338		
4.2.339		
4.2.340		
4.2.341		
4.2.342		
4.2.343		
4.2.344		
4.2.345		
4.2.346		
4.2.347		
4.2.348		
4.2.349		
4.2.350		
4.2.351		
4.2.352		
4.2.353		
4.2.354		
4.2.355		
4.2.356		
4.2.357		
4.2.358		
4.2.359		
4.2.360		
4.2.361		
4.2.362		
4.2.363		
4.2.364		
4.2.365		
4.2.366		
4.2.367		
4.2.368		
4.2.369		
4.2.370		
4.2.371		
4.2.372		
4.2.373		
4.2.374		
4.2.375		
4.2.376		
4.2.377		
4.2.378		
4.2.379		
4.2.380		
4.2.381		
4.2.382		
4.2.383		
4.2.384		
4.2.385		
4.2.386		
4.2.387		
4.2.388		
4.2.389		
4.2.390		
4.2.391		
4.2.392		
4.2.393		
4.2.394		
4.2.395		
4.2.396		
4.2.397		
4.2.398		
4.2.399		
4.2.400		
4.2.401		
4.2.402		
4.2.403		
4.2.404		
4.2.405		
4.2.406		
4.2.407		
4.2.408		
4.2.409		
4.2.410		
4.2.411		
4.2.412		
4.2.413		
4.2.414		
4.2.415		
4.2.416		
4.2.417		
4.2.418		
4.2.419		
4.2.420		
4.2.421		
4.2.422		
4.2.423		
4.2.424		
4.2.425		
4.2.426		
4.2.427		</



Landschaftliches Vorrheataktionsgebiet
Das Planungsgebiet liegt in keinem „Landschaftlichen Vorrheataktionsgebiet“

1.2.2 Regionaiplan

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

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Planungsziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächennutzens, geringerer Verstreuung der Oberfläche durch Ausnutzung bestehender Verkehrsflächen, sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes.
Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Rasen - bzw. Wiesenflächen anzulegen und mit Einzelbläumen und Strauchern zu bepflanzen.
Die Nutzungsergebnisse unter Berücksichtigung eines Nebenflächen direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Derzeit sind am Doppelhäusern geplant geschaafft werden. Innerhalb des Geländesbereichs befinden sich bereits vier Wohnhäuser, für die moderate Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Die Planungsergebnisse für eine neue Wohnbebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern geschaafft werden. Innerhalb des Geländesbereichs befinden sich bereits zwei Wohnhäuser, für die moderate Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Die Eingrünungsmaßnahmen soll ein naturnaher Übergang zu freien Landschaft geschaafft werden.

Am westlichen Ortsrand von Sonnen soll für einen noch unbesiedelten Bereich die vorliegenden Bebauungspläne als „Dorfgebiet“ dargestellt.
Parallelverfahren geplant werden. In dieser Anderung wird der Geländesbereich des Dorfes als „Dorfgebiet“ dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll im Darauf folgende ist in der 5. Anderung teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ und

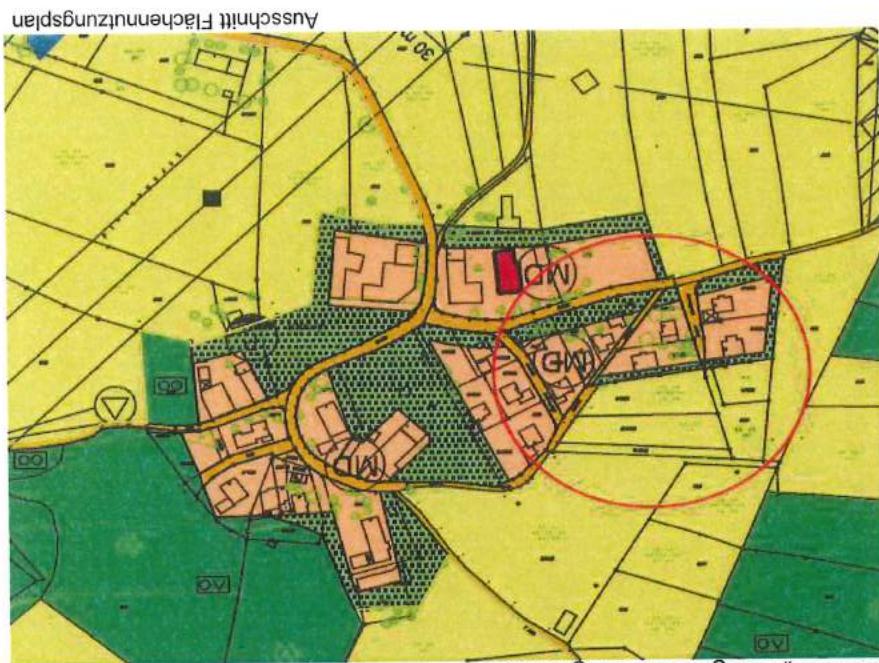
Bebauungspläne

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des

1 EINLEITUNG

An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 15 Sonnen „Libellenweg“

1.2.5 Benachbarter Bebauungsplan



und teils als „Dorfgebiert“ dargestellt.

Überplante Gelände ist in der 5. Änderung teils als „Fläche für die Landwirtschaft“.
Der Flächennutzungssplan 5. Änderung wurde am 09.02.2010 rechtswirksam. Das

1.2.4 Flächennutzungssplan der Gemeinde Prutting



betrifft.

In den oben genannten Karten gibt es keine Eintragungen, die das Baugelände

> Gebiete Natur 2000 Bayern Stand Dez. 2004 Karte 8139 Stephanskirchen

> Biotopkartierung TK 8139 Stephanskirchen

Das Untersuchungsgebiet ist in nachfolgenden Karten dargestellt:

1.2.3 Biotopkartierung

Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung von Nahr- und Schadstoffen (Guilie, Duniger, Pflanzenschutzmittel). Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Bereich der Straßen durch Bodenversiegelung.

3.5 Schutzzgut Boden

Innenhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzenwerthen Gebiete einzelnere Tiergruppen fand nicht statt.

Innenhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzenwerthen Gebiete gemäß Biotoptypen bzw. Artenschutzkriterium. Eine aktuelle Erfassung wechselseitiger Abfolge gemeinsamer Biotoptypen nicht vorhanden. Eine Erfassung der Flanzenarten fand nicht statt.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit intensiv bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemeinsam. Geschützte oder gefährdete Flanzenarten sind im Plangebiet gemeinsamer Biotoptypen nicht vorhanden. Eine Erfassung der Flanzenarten fand nicht statt.

3.4 Schutzzgut Tier

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Erholungsraum

Die an das Plangebiet angrenzenden Grünland- und Ackerräumen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Der „Grillenweg“, sowie der „Libellenweg“, werden überwiegend durch den Alltagverkehr beansprucht. Dadurch entsteht eine geringe Verkehrs- und Immisionsbelastung der Bewohner.

Verkehrsbelastung

3.2 Schutzzgut Mensch

Das überplante Areal ist bereits teilweise bebaut, die Erweiterungsf lächen werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind mit Obst- und Strauchgehölzen bepflanzt.

Auf der Erweiterungsf läche befindet sich kein Gehölzbestand.

Aktuelle Nutzung

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

Der Zusätzliche Anliegerverkehr auf den Zufahrtsstraßen „Grillenweg“ und „Libellenweg“, führt zu einer geringfügig höheren Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner.

Vorkehrebelastung

4.1.1 Schutzgut Mensch

4.1 Bei Durchführung der Planung

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Hochwertige Sachgüter in Form von Wohnhäusern sind längs des „Libellenweges“ vorhanden.

Sachgüter

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

Kulturgüter

3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Baugebiet liegt auf einem nach Süden hin leicht abfallenden Hang. An das Baugelände grenzen intensiv genutzte Grünlandflächen, die nach Westen hin rasch in ein Waldgebiet übergehen. Eine nennenswerte Ortsrandeinigung ist nicht vorhanden.

3.8 Schutzgut Landschaft

Die angrenzende Wohnbebauung verursacht nur geringe Luftreruhrungen, die nur rasch verursacht werden. Messwerte über Luftverunreinigungen liegen nicht vor.

3.7 Schutzgut Luft/Klima

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

Ackerflächen

An allen Niederschlagswasser versicker auf den Grünlandflächen bzw.

Niederschlagswasser

Grundwasser ist im oberflächennahen Bereich nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Im Untergrundschungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

3.6 Schutzgut Wasser

Starkregenereignissen das angefallene Niederschlagswasser zeitverzögert abgeleitet wird.
Aut den Privatgrundstücken sollen Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3m³ und einem Druckleiterlauf errichtet werden, sodass nach beemflusst.

Niederschlagswasser

Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumabschirmen nicht beeinflusst.

Grundwasser

4.1.5 Schutzgut Wasser

In den nictubebaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Naturstoffeintrag auf der Neubauplätze durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.
Durch den Neubau von Gebäuden werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wird beeinträchtigt bzw. gestört.

4.1.4 Schutzgut Boden

Verminderung der Riedflächen und schafft somit weitere Lebensräume für Amphibien. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das „Großseggenried“ führt zu einer Tierearten, deren Wert durch die voraussichtlich intensive Gartennutzung beschränkt bleibt. Für den Art- und Biotopschutz hat die neu ausgewiesene Fläche nur eine geringe Bedeutung.

Im Bereich des Eingrungsstellen entstehen neue Lebensräume für gewisse Tierarten, deren Wert durch die voraussichtlich intensive Gartennutzung beschränkt bleibt.

4.1.3 Schutzgut Tier

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff minimiert. Durch die Beplantung des festgesetzten Eingrungsstellen entsteht im heimlichen Bereich der Grünanlagen ein Gehölzsam. Die biologische Qualität wird jedoch durch die intensive Pflege und Nutzung der Gartennlächen beschrankt bleiben.

4.1.2 Schutzgut Pflanze

Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) durch Baummaschinen treten während der Bauphase des neu zu errichtenden Gebäudes bzw. bei Anderungen des Bestandes auf. Die Grenzwerte der AVV-Baularm sind einzuhalten. In der Nachzeit sind intensive Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Lärm während der Bauphase

4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Neuplanungen von Büumen und das Anlegen von Gärten neue Lebensräume für Tiere und Flanzen geschaffen. Aufgrund der eingeschränkten Flächen und der intensiven Gartennutzung bestehende Bebauung vor Überbauungsmengen nach Starkregenereignissen werden diese jedoch nur von geringer Bedeutung sein.

Der Boden sowie der Wasserkreislauf werden in dem Eingriffsbereich durch die zu erwartende Versiegelung in seinen Funktionen stark eingeschränkt. Die Vergrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur minimieren. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser aus höhergelegenen Flächen wird die gesetzliche Bebauung vor Überbauungsmengen nach Starkregenereignissen geschützt.

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

4.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Durch den Neubau der Wohnhäuser entstehen hochwertige Sachgüter.

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird der Übergang zur freien Landschaft naturnaher gestaltet.

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 Lufschadstoffmissioen.

4.1.6 Schutzgut Luft/Klima

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Flächen wird zunächst in Regenwasserkünften gesammelt und danach in einem offenen Graben einhernezuabenden Regenwassermulde am „Großseggenried“ zugeleitet. Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der Regenwassermulde gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Drainabflusses in das „Großseggenried“, eingeleitet. Die Fläche für die Regenwassermulde liegt außerhalb des Plangebietes und ist deshalb nicht im Bebauungsplan dargestellt.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das „Großseggenried“ führt zu einer Wiedervermischung der Riedfläche.

Die Zuleitenden Gräben sowie die Regenwassermulde sollen naturnah gestaltet werden.

Schutzzugt Wasser:	Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen und den Einbau von versickerungsoffenen Regenwasserspeichern wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.
Schutzzugt Boden:	Reduzierung der überbaubaren Grundstückslächen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,22
Pflanzen:	<ul style="list-style-type: none"> • Insektenfreundliche Beleuchtung, • Anlage eines Eingangsbereiches unter Verwendung standardgerechter Gehölzarten, • Einfriedungen ohne Sockel • Pflanzung eines Obst- Od. Großbaumes je 300m²
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • Gründstücksläche

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzzugt	Mensch	Tier	Engriff	Ausgleich	Wasser	Klima	großraumig	kleinräumig	Landschaftsbild	Sach-/Kulturgüter
Auswirkung auf die Schutzzüge	-	-	-	o	0	0	-	-	-	++
										++
										+
										+
										0
										-
										--

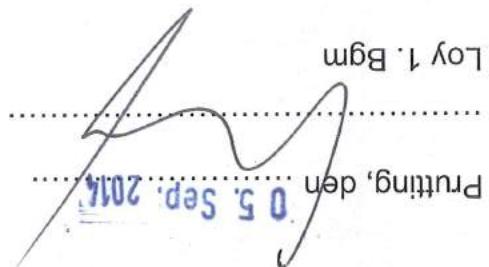
5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzzüge

Die Flächen des neuen Baugebietes werden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Boden bleibt unversteigert und könnte Niederschlagswasser aufnehmen. Die Ableitung von Oberflächenwasser aus höhergelegenen Flächen und der damit verbundene Schutz der vorhandenen Bebauung würden unterbleiben. Der harte Übergang der derzeitigen Bebauung zur offenen Landschaft bliebe bestehen.

Der harte Übergang der derzeitigen Bebauung zur offenen Landschaft bliebe bestehen.

Weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Boden bleibt unversteigert und könnte Niederschlagswasser aufnehmen. Die Ableitung von Oberflächenwasser aus höhergelegenen Flächen und der damit verbundene Schutz der vorhandenen Bebauung würden unterbleiben.

Die Flächen des neuen Baugebietes werden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Boden bleibt unversteigert und könnte Niederschlagswasser aufnehmen. Die Ableitung von Oberflächenwasser aus höhergelegenen Flächen und der damit verbundene Schutz der vorhandenen Bebauung würden unterbleiben.



Der Überplanten Berreich am westlichen Ortsrand von Sonnen ist hauptsächlich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwe sentliche Auswirkungen auf die Schutzzüpter. Durch die Umsetzung von grünplani schen Vorgaben wird der Ortsrand verbessert. Die Erschließung erfolgt über die Zusammenführung der bestehenden Erschließungsstrecke des „Libellenweges“. Dadurch fällt ein zusätzlicher Verbrauch an Grund und Boden nur in einem geringen Maß an.

Die Grundstücksausnutzung ermöglicht die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

- Prüfung der Vitalität der Neupflanzungen auf offiziellchem Grund
- Jährliche Überprüfung der gemeindlichen Entwasserungsanlagen
- Schnurgerüstanahme vor Baubeginn durch das Bauamt

(Monitoring)

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch den vorliegenden Verlauf des „Libellenwegs“ ergibt sich hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeit wenig Spielraum.

Der Gemeinde Prüfung stehen derzeit keine ausreichenden weiteren Flächen am Hauptort zur Verfügung, die eine Ausweisung eines Wohngebiets erlauben. Die Baugrundstücke sollen in erster Linie einheimischen Familien zu Verfügung gestellt werden.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

GEMEINDE PRÜFTING	Bebauungsplan Nr. 34 „Sonnen West Libellenweg neu“	Begehung Stand Mai 2014
-------------------	--	-------------------------