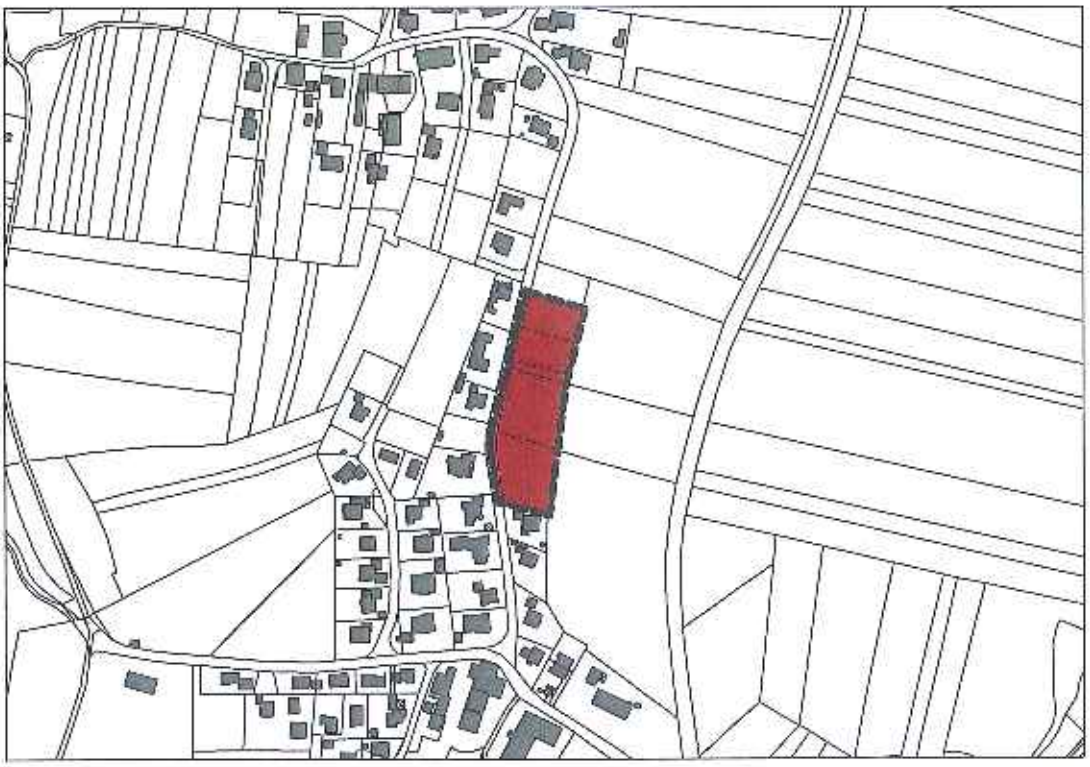
Original

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM



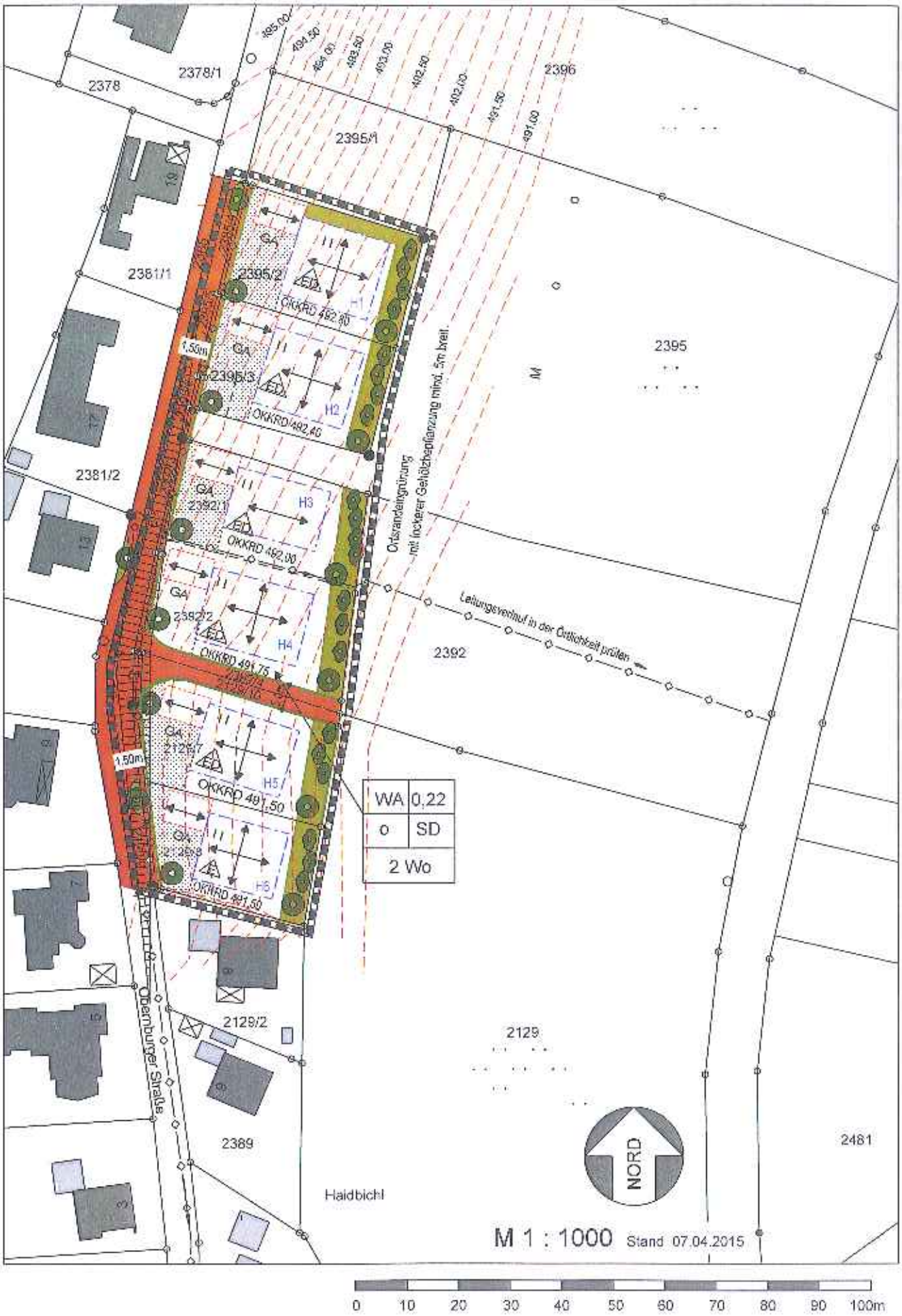
Übersicht 1: 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

HAIDBICHL"OBERNBURGER STRASSE "

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

	PLANSTAND	
ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SOMMERER DIPL -ING (FH) LANGHAUSENER STR. 8 83134 PRUTTING TEL . 08036-3919	PRUTTING,DEN 17.06.2014 PRUTTING,DEN 07.04.2015 PRUTTING,DEN 25.05.2015	


2378
2378/1
2396
2395/1
2381/1
2395/2
2395/3
2381/2
2392/1
2392/2
2392
2395
2129/7
2129/8
2129/2
2129
2389
2481
Haidbichl
Oberburger Straße
GA
H1
H2
H3
H4
H5
H6
OKKRD 492,80
OKKRD 492,40
OKKRD 492,00
OKKRD 491,75
OKKRD 491,50
OKKRD 491,50
1,50m
1,50m
Ortsrandeingrünung
mit lockerer Gehölzpflanzung mind. 5m breit
Leitungsverlauf in der Örtlichkeit prüfen
WA 0,22
o SD
2 Wo
NORD
M 1 : 1000 Stand 07.04.2015
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

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 Bebauungsplan Nr. 36

für das Baugebiet Haidbichl "Obernburger Straße" mit den Flurstücknummern 2395/2, 2395/3, 2392/1, 2392/2, 2129/7, 2129/8, und die Straßengrundstücke 2385/ Teilfläche, 2395/4, 2395/5, 2395/6, 2392/3, 2392/4, 2129/10, 2129/9, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind nach § 16,§18 BauNVO

II höchstens zwei Vollgeschoße

1.1.3 0,22 Grundflächenzahl

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

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

1.2.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

1.2.3 Baugrenze gem. PlanzV. Ziff. 3.5

innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen darf gebaut werden

1.2.4 vorgeschriebene Firstrichtungen
Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird durch die längere Gebäudeseite bestimmt.

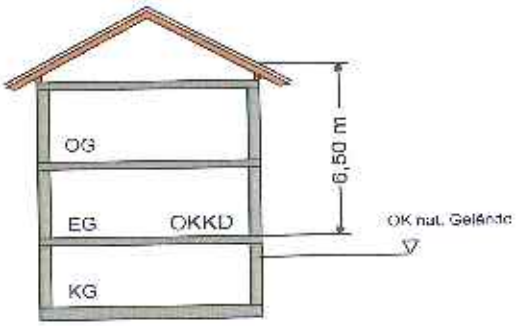
1.2.5 SD — Satteldach, Dachneigung 18° - 28°

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

1.2.7 WH 6,50m — Höhenfestsetzung

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m .
Die Wandhöhe wird ab Oberkante Kellerdecke (Rohdecke ohne Fußbodenaufbau) ermittelt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im fertigen Zustand.



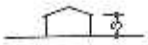
Beispiel

1.2.8 z.B. OKKRD 492,80 max. Oberkante Kellerrohdecke im Erdgeschoß der Wohngebäude bezogen auf Normalnull (NN). Geringfügige Abweichungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.

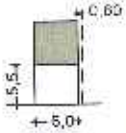
1.3 Garagen, Nebenanlagen

1.3.1 GA

Garagen mit Satteldach, Dachneigung 18°-28°
Wandhöhe nicht über 3,00 m



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



Bei Einbau eines funkgesteuerten, elektrischen Torantriebs kann die Vorplatztiefe auf 5,00 m verringert werden.

1.3.3 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

1.4.3 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauungen 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.

1.4.4 —◇——◇— Ableitung Niederschlagswasser unterirdisch (§9 Abs.1 Nr. 13)

1.5 Grünordnung

1.5.1 Baum zu pflanzen

1.5.2 Sträucher zu pflanzen

1.5.3 Ortsrandeingrünung
Innerhalb des 5m breiten Eingrünungsstreifens sind keine Nebengebäude (z.B. Geräte-, Gewächs- und Gartenhäuser) zulässig.

1.5.4 Einfriedungsgrenze

1.5.5 nicht einzäunbarer Vorgartenbereich

2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr.2 (Schank- und Speisewirtschaften), Abs. 3 Nr.1 (Betriebe des Beherbungsgewerbes) und Nr. 5 (Tankstellen)

2.1.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

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

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.
Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,oo m zur Nachbargrenze einzuhalten (Art. 6 Abs. 8 Satz 2 Bay BO).

2.2.2 Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 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 Die Firstrichtung kann wahlweise in Nord-Süd-, bzw. Ost-West-Richtung gemäß Planeintrag verlaufen.
Die Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass der First über die längere Gebäudeseite verläuft.

2.4.2 Es sind nur Satteldächer mit mittig, höhengleichem und waagrechtem über den Baukörper verlaufendem First zulässig. Die Dächer sind gleichschenklig auszuführen. Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen. (ausgenommen davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Dachgauben, Stand- und Quergiebeln). Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung ist mit 18°- 28° zu wählen.

Freistehende Garagen sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.

2.4.3 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.

2.4.4 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
Stand- oder Quergiebel werden ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° zugelassen.

2.4.5 Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel in roter schwarzer (anthrazit) oder brauner Farbe zulässig.

2.4.6 Dachmontierte Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen nicht über den First bzw. über die Ortgänge hinausragen.

2.5 <u>Höhenlage der Gebäude</u>

2.5.1 Die maximale Wandhöhe ab Oberkante Kellerdecke (Rohdecke) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (im fertigen Zustand) darf höchstens 6,50 m betragen. Siehe Ziffer und 1.2.7

2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf 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 verrringert wird.

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 Bepflanzung 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 waagrechter Gliederung auszubilden.

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

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 wie 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 Ortsfremd erscheinende Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Faserbeton, 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 Stellplätzen nicht als Stellplatz gerechnet.

2.7.2 Freistehende Garagen und Carports müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbargrundstücksgrenze 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. Ausgenommen sind Gewächs-, Garten- u. Gerätehäuser mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m².

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. Rasenfugensteine, 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 Straßendecke 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 300m² 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 buntlaubigen Gehölzen.

2.9.4 Pflanzempfehlungen

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
Malus sylvestris	Holzapfelsbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide

Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

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

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

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

2.9.5 Die nichtüberbauten Grundstücksbereiche sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

2.10 Einfriedungen

2.10.1 Als Einfriedung sind Holz- und Maschendrahtzäune 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 Holzstaktetenzäune, Lattenzäune oder als Bretterzäune mit parallel zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten. Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig
Streng geschnittene 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, Schichtwasser

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- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

2.12 Verkehrsgeräusche Staatsstraße 2359

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Haidbichl "Obernburger Straße," müssen bei Neuerrichtung, wesentl. Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen (Aufenthaltsräume mit schützenswerten Nutzungen nach Maßgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") * die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN4109 Tabelle8	MaßgeblicherAußenlärmpegelnach DIN4109 (=ermitteltertBeurteilungspegel+3dB)	Erforderlichesresultierendes Luftschalldämmmaß erf.$R'_{w,res}$ indB
I	bis55	30
II	56-60	30
III	61-65	35

** Nur Räume, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Küchen (Ausnahme Wohnküchen), Bäder, Dielen, Flure oder Wirtschaftsräume stellen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) keine schützenswerten Räume dar.*

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer 45 dB (A) nachtsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffener Fassaden, Wintergartenkonstruktionen, verglaste Balkone oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

- 2.13 <u>Sonstiges</u>

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

3.5 121 Flurstücknummer

3.6 504 Höhenlinie

3.7 z.B. H 1 Gebäudebezeichnung

3.8 <u>Übergangsregelung</u>

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

3.9 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. Kanaldeckel, Vermessungspunkte o. ä.), vorzulegen.

3.10 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.

3.11 Regenwasserableitung

Eine Versickerung nach NWFreiV und TRENGW ist innerhalb des Plangebietes gemäß hydrogeologischer Untersuchung des Büros Gebauer Ingenieur GmbH nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser kann mit Zustimmung der Gemeinde in den gemeindlichen Straßenentwässerungskanal eingeleitet werden. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder benachbarte Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen von Oberflächenwasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sind unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Baugrundstück versickert werden kann, soll in geschlossenen Regenwasserspeichern mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ (Überlaufhäufigkeit 0,2 1/a) vorerst zurückgehalten werden. Das Überwasser wird mit einem Drosselabfluß von 0,50ltr/sec der gemeindlichen Regenwassermulde am "Burger Moos" zugeführt.
Das Merkblatt "Einbauskizze Regenwasserrevisions- und Sickerschacht" der Gemeinde Prutting ist zu beachten.

Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden (vgl. Ziff. 2.5.2).
Insoweit gelten die gemeindlichen Satzungen.

3.12 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist die Satzung des "gemeinnützigen Vereins für Wasserversorgung e.V " Sitz Obernburg und für die Abwasserentsorgung die gemeindliche Satzung in der jeweils gültigen Form zu beachten.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung bzw. Beziehbarkeit an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

3.13 Landwirtschaft

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

3.14 Solaranlagen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen

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

3.15 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Der Grenzabstand für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze beträgt 2,00 m für Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m, ansonsten 0.50 m. Sobald für landwirtschaftliche Grundstücke eine Schmälerung des Sonnenlichtes zu erwarten ist, erhöht sich dieser Pflanzabstand auf 4,00 m. Gesetzesgrundlage ist Art. 48 ff AGBGB v. 20.09.1982.

3.16 Denkmalschutz

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

3.17 Schalltechnische Beurteilung

Legt man die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1 für die Bewertung Allmgemeiner Wohngebiete zugrunde, ergeben sich folgende Überschreitungen:

Berechnete maximale Überschreitungen an den Gebäuden 1 bis 6 nach Maßgabe der DIN 18005, Beiblatt 1

Bezeichnung	**Tag OW55 dB(A)** Tag dB(A)	**Nacht OW 45dB (A)** Nacht dB(A)	Überschreitung	
			Tag	Nacht
Haus 1 (Baufenster)	56	48	+ 1	+ 3
Haus 2 (Baufenster)	56	48	+ 1	+ 3
Haus 3 (Baufenster)	56	48	+ 1	+ 3
Haus 4 (Baufenster)	56	48	+ 1	+ 3
Haus 5 (Baufenster)	56	48	+ 1	+ 3
Haus 6 (Baufenster)	56	49	+ 1	+ 4

Als Geschosshöhe wurden hier bei 2,75m bzw. 5,50m (Annahme FOK) angenommen
Der Nachtrichtwert von 45 dB (A) kann nur an den Westfassaden der Gebaude 1 bis 6 eingehalten werden. An allen anderen Fassaden sind Überschreitungen von 1 bis 4 dB (A) gegeben (siehe Anlage 3 der "schalltechnischen Untersuchung"). Die in der Anlage 4 bzw. 5 der "schalltechnischen Untersuchung"dargestellten Beurteilungspegel für die Stockwerke EG bzw. 1.OG zeigen, daß in der Nachtzeit im EG nur an der Ostfassade bzw. bei den Gebäuden 5 und 6 auch an der Nordfassade der Richtwert überschritten wird. An allen anderen Fassaden kann der Tagesrichtwert von 55dB(A) eingehalten werden.
Die Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan von der Fa. BKK in der schalltechnischen Untersuchung (Trendprognose der Verkehrsbelastung) vom 19.05.2014 (Nr. 7) werden im Bebauungsplan übernommen. Eine Angabe von Lärmpegelbereichen erfolgt grundsätzlich dann, wenn der Orientierungswert dokumentiert ist. Dies ist im vorliegenden Fall für die Gebäude 1 bis 6 gegeben. Durch geeignete Maßnahmen kann aber dafür gesorgt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhaltnisse, insbesondere für Schlafräume, gewahrt werden, nur die Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 (7) bezüglich des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes derAußenbauteile ist hier nicht ausreichend.

Eventuell künftige Forderungen auf eine Erstattung von Larmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemaß Verkehrslärmverordnung (16.BImSchV) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

3.17 Telekommunikationstechnische Versorgung

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen (ca. 30cm) für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Im Bereich geplanter Baumpflanzungen sind Leerrohre vorgesehen, die die Unterhaltung sowie die Erweiterung der Telekommunikationslinien erlauben.

3.18 Darstellung des vorhandenen bzw. neugeplanten Geländes

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 BauVorlV).

3.19 umgebungsorientierte Baugestaltung

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine umgebungsorientrierte Baugestaltung und eine angemessene lanschaftliche Einbindung zu achten.

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 Maßentnahme ist der Plan deshalb nur bedingt geeignet.

Verfahrensvermerk
Bebauungsplan Nr. 36 „Haidbichl - Obernburger Straße"

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2014 hat in der Zeit vom 10.07.2014 bis 11.08.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2014 hat in der Zeit vom 03.07.2014 bis 11.08.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2015 bis 18.05.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2015 bis 18.05.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.05.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.04.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Prutting, den 20.05.2015

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

7. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 26.05.2015

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.05.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 29. Juni 2015

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

GEMEINDE PRUTTING

Luftbild Haidbichl Obernburger Straße

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB für den

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
Haidbichl „Obernburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

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

Inhalt Seite

Teil 1 Begründung

I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

I.1 Anlass der Planung 3
I.2 Vorbereitende Bauleitplanung 3
I.3 Lage des Plangebiets 3
I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand
I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse 3

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen 4
II.2 Erschließung 5
II.3 Grünordnung 5
II.4. Wasserwirtschaft 5
II.5. Ver- und Entsorgung 6
II.6. Statistik
II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 6
II.8. Immissionsschutz 6
II.9. Verkehrslärmbelastung
II.10. Auswirkungen 6
II.11. Kosten 7

Teil 2 Umweltbericht 8

Teil 3 Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 17

Teil 1 Begründung

I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

I.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Prutting beabsichtigt im Ortsteil Haidbichl eine östlich der Obernburger Straße angrenzende Fläche für die ortsansässige Bevölkerung als „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

Deshalb unterliegen die neuausgewiesen Flächen überwiegend dem Einheimischenmodell, um regulierend auf die Baulandpreisentwicklung einwirken zu können.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Derzeit befindet sich die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Genehmigungsverfahren. In dieser Änderung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet „ gem. § 4 BauNVO mit Flächen für die Ortsrandeingrünung dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan kann nach Änderung des Flächennutzungsplans damit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Das geplante Baugebiet grenzt an bereits bestehende Wohnbebauung an.

I.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 5070 m² liegt am östlichen Ortsrand von Haidbichl. Das geplante Baugebiet grenzt an bereits bestehende Wohnbebauung und führt die Bebauung längs der Obernburger Straße in nördlicher Richtung fort. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits einreihig mit Wohnhäusern bebaut.

Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2359 in einem Abstand von ca. 90 m.

I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Derzeit wird die neuausgewiesene Fläche längs der Obernburger Straße als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die betroffenen Grundstücke weisen keinen Gehölzbestand auf. Das Gelände fällt nach Osten hin in Richtung Staatstraße leicht ab.

Die umgebende Bebauung entlang der Obernburger Straße setzt sich hauptsächlich aus Einfamilienhäusern zusammen.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

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

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 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In dem Bebauungskonzept mit Einzel- bzw. Doppelhäusern soll die lockere Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite der Obernburger Straße übernommen werden. Es werden Baugrundstücke in unterschiedlichen Größen angeboten, wobei das kleinere Grundstück nur mit einem Einzelhaus, die größeren wahlweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut werden können.

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

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

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Darstellung überbaubarer Grundstücksflächen im vorliegenden Plan festgelegt. Innerhalb dieser Bauräume wird die Stellung der Gebäude durch die Firstrichtung geregelt. Die Firste können wahlweise in Nord-Süd-Richtung bzw. Ost-West-Richtung, jedoch nur über die längere Gebäudeseite verlaufen. Die maximale Höhenlage der Oberkante Kellerdecke 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 dadurch vermieden werden.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die benachbarte Bebauung und Siedlungsstruktur zweigeschossig mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Mit der Begrenzung der Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Kellerdecke soll vermieden werden, dass am Ortsrand zu große Wandhöhen in Erscheinung treten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit zwei festgelegt, wie es der umgebenden Bebauung entspricht.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern. Weitere Wohnungen hätten zusätzliche Stellplätze bzw. Garagen zur Folge, die wegen der zusätzlichen überbauten Grundstücksflächen städtebaulich nicht gewollt sind.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Haupt- und Nebengebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-28 Grad und mit roter, schwarzer oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

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

II.2 Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße Obernburger Straße. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt, um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

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

II.3 Grünordnung

Ortsrand

Das Baugebiet grenzt im Norden und im Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Im Bereich der Neubauflächen befindet sich kein Baum- bzw. Strauchbestand.

Am nördlichen und östlichen Ortsrand des Plangebietes wird ein Grünlandstreifen festgesetzt, um die Bebauung landschaftsverträglich in die Umgebung einzubinden. Innerhalb des Grünlandstreifens wird jegliche Bebauung untersagt und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen gefordert.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes ist pro 300m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder Obstbaum zu pflanzen.

Gestaltung der Straßen

Die vorhandene Breite der Straßenverkehrsflächen von ca. 6,00m entspricht der in der Gemeinde Prutting üblichen Straßenbreite und ist ausreichend für die Erschließung des Wohngebiets. Längs der Obernburger Straße soll ein Gehweg angelegt werden. Durch die Anlage von drei Pflanzinseln soll der Fahrzeugverkehr abgebremst werden.

II.4. WASSERWIRTSCHAFT

Die Gemeinde Prutting beauftragte das Büro Gebauer Ingenieur GmbH mit einer hydrogelogischen Untersuchung. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Böden für die Ausbildung von Sickeranlagen infolge ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet sind.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Flächen wird zunächst in Regenwasserkanälen gesammelt und dann der Regenwassermulde am „Burger Moos" zugeleitet. Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der Regenwassermulde gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Drainabflußes in das „Burger Moos" eingeleitet. Die Fläche für die Regenwassermulde liegt außerhalb des Plangebiets und ist deshalb nicht im Bebauungsplan dargestellt.

II.5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Eine Abwasserleitung ist bereits in der Obernburger Straße vorhanden.

Die Pflege - Straßenreinigung, Schneeräumen, Kanal – wird entsprechend den gesetzlichen Anforderungen bzw. den gemeindlichen Satzungen von der Gemeinde Prutting übernommen. Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die

Wasserversorgungsanlage des „Gemeinnützigen Verein für Wasserversorgung e.V." mit Sitz in Obernburg.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen externen Netzbetreiber. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

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

II.6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 5074m²	=	100%
Nettowohnbauland	ca.4382m²	=	86,36%
Verkehrsflächen, Bürgersteig öffentlich	ca. 457m²	=	9,00%
Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten	ca. 235m²	=	4,64%

Anzahl der Hauseinheiten: 6

Einzelhäuser neu:	1
Einzel- od. Doppelhäuser neu:	5

II.7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise gemäß „Checkliste". Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise liegt als Anhang bei.

II.8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

II.9. VERKEHRSLÄRMBELASTUNG

Die 16. BImSchV stellt den oberen Ermessungsspielraum in der städtebaulichen Planung dar. Die Grenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu rechnen ist

Die Gemeinde hat in Ihrer Abwägung die Werte der 16.BImSchV als oberste Begrenzung des Ermessensspielraums der städtebaulichen Planung angesehen, woraus sich an den geplanten Wohngebäuden 1 bis 6 keine Überschreitungen der Grenzwerte in der Tages- und Nachtzeit ergeben.

Legt man die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für die Bewertung Allgemeiner Wohngebiete (WA) zugrunde, kommt es an den Ostfassaden der Gebäude 1 bis zu einer

Richtwertüberschreitung von 1 dB(A) in der Tageszeit. Der Nachtrichtwert von 45 dB(A) kann nur an den Westfassaden eingehalten werden. An allen anderen Fassaden sind Überschreitungen von 1 bis 4 dB(A) gegeben.

Es muss durch geeignete Maßnahmen dafür gesorgt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere für Schlafräume gewahrt werden. Dies kann z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, verglaste Balkone, Wintergärten, bauliche Schutzmaßnahmen – Situierung von Schlaf- u. Kinderzimmern in schallabgewandten Gebäudebereichen, Belüftung über nicht betroffene Fassadenseiten etc.- vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

II.10. 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 beeinträchtigen werden.

II.11. KOSTEN

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

Ausbau der Wasserversorgung:	Hauptstrang	€ Bestand
	Anschlüsse	€ 7.000
Ausbau der Abwasserbeseitigung	Hauptstrang	€ Bestand
	Anschlüsse	€ 13.000
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung	Hauptstrang	€ Bestand 42.000
Umbau der Straße , Neubau des Bürgersteiges		€ 55.000
Leerrohre Breitbandkabel, Beleuchtung Beschilderung		€ 15.000
Honorare, Grunderwerb, Vermessung		€ 18.000

Prutting, den 26. Mai 2015

Loy 1.Bgm

Teil 2 Umweltbericht

Inhalt

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

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

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestandsaufnahme

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

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
4.1 Bei Durchführung der Planung
4.1.1 Schutzgut Mensch
4.1.2 Schutzgut Tiere Pflanzen
4.1.3 Schutzgut Boden
4.1.4 Schutzgut Wasser
4.1.5 Schutzgut Luft /Klima
4.1.6 Schutzgut Landschaft
4.1.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter
4.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung
4.2.1. Schutzgut Mensch
4.2.2 Schutzgut Pflanze / Tier
4.2.3 Schutzgut Boden / Wasser
4.2.4 Schutzgut Luft /Klima

5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitorring)

9. Zusammenfassung Umweltbericht

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Um für heimische Bauwerber Bauland zu schaffen wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (13. Änderung des Flächennutzungsplanes) geändert. In dieser Änderung wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Am östlichen Ortsrand von Haidbichl soll für einen noch unbebauten Bereich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Das geplante Baugebiet grenzt an bereits bestehende Wohnbebauung und führt die Bebauung längs der Obernburger Straße in nördlicher Richtung fort.
Die gegenüberliegende Seite der Obernburger Straße ist bereits einreihig mit Wohnhäusern bebaut.

Mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen soll ein naturnaher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

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

Planungsziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauches, geringer Versiegelung der Oberflächen durch Ausnutzung bestehender Verkehrsflächen, sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes.

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 „Inn-Chiemsee-Hügelland"
Die Gemeinde Prutting ist dem „ Allgemeinen ländlichen Raum" zuzuordnen.
(Strukturkarte Anhang 12 a Region 18)

1.2.2 Regionalplan

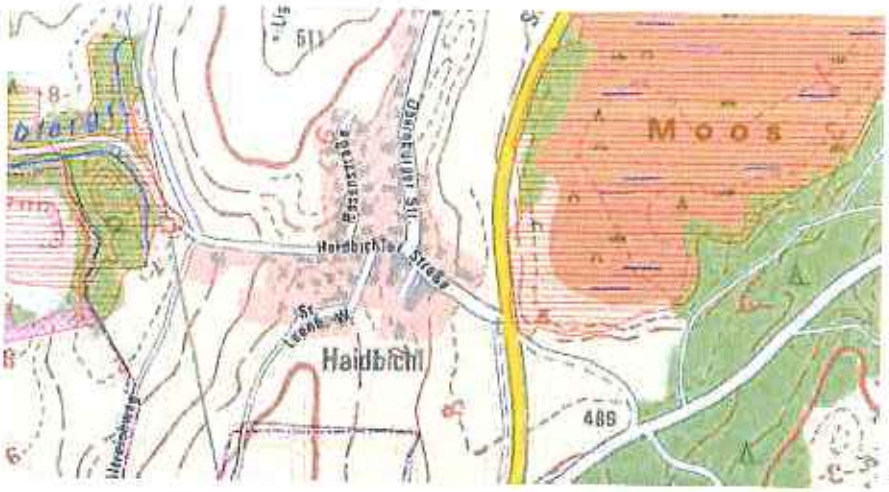
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Das Plangebiet liegt in keinem „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet"

Ausschnitt Regionalplan

1.2.3 Biotopkartierung

Das Untersuchungsgebiet ist in nachfolgenden Karten dargestellt:
> Biotopkartierung TK 8138 Rosenheim
> Gebiete Natura 2000 Bayern Stand Dez. 2004 Karte 8138 Rosenheim

In den oben genannten Karten gibt es keine Eintragungen, die das Baugebiet betreffen.



Ausschnitt Biotopkartierung

1.2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting

Der Flächennutzungsplan 13.Änderung befindet sich im Genehmigungsverfahren. Das überplante Gelände ist in der 13. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan
13.Änderung Stand 11.12.13

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestandsaufnahme

3.1 Aktuelle Nutzung

Das überplante Areal ist bisher unbebaut, und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Gehölzbestand.

3.2 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung

Die Obernburger Straße wird überwiegend durch den Anliegerverkehr beansprucht. Dadurch entsteht eine geringe Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner.

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet wird Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2359 ausgesetzt. Der geringste Abstand zwischen Fahrbahn und Wohnbebauung beträgt ca. 90 m.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die an das Plangebiet angrenzende 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.

3.3 Schutzgut Pflanze

Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit intensiv bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Den betroffenen Flächen kommt daher aufgrund ihrer Artenarmut nur eine geringe Bedeutung zu. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet gemäß Biotopkartierung nicht vorhanden. Eine Erfassung der Pflanzenarten fand nicht statt.

3.4 Schutzgut Tier

Wegen der geringen Strukturierung und den häufigen Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind keine geschützten Tiere betroffen, da sie hier keinen geeigneten Lebensraum vorfinden. 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 Plangebiets 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 Straße durch Bodenversiegelung.

3.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer
Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser
Grundwasser ist im oberflächennahen Bereich nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf den Grünlandflächen bzw. Ackerflächen.

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

3.7 Schutzgut Luft /Klima

Kleinklimatische Staueffekte und Störungen des Luftaustausches innerhalb des bebauten Bereichs längs der Obernburger Straße treten wegen der geringen Gebäudehöhen nicht auf. 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

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Haidbichl und ist nach Osten hin leicht geneigt. An das Baugelände grenzen intensiv genützte Grünlandflächen, die im Osten bis an die Staatsstraße ST 2359 heranreichen. Eine Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden.

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

Hochwertige Sachgüter in Form von Wohnhäusern sind längs der Obernburger Straße vorhanden.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1 Bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung

Der zusätzliche Anliegerverkehr auf der Obernburger Straße erhöht geringfügig die Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner. Der Einbau von Pflanzinseln führt zu einer Geschwindigkeitsreduzierung des anfallenden Fahrzeugverkehrs auf der „Obernburger Straße".

Verkehrslärmimmissionen

Gemäß Verkehrslärmprognose vom 19.05.2014 wird das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2359 ausgesetzt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete liegt nachts bei 49 dB(A). Werden die Werte der 16. BImSchV angenommen, ergeben sich für das Plangebiet keine Überschreitungen.

Legt man die Orientierungswerte nach der DIN18005 Beiblatt 1 für die Bewertung „Allgemeiner Wohngebiete" zugrunde, ergibt sich eine Überschreitung der Richtwerte um 1 dB(A) tagsüber und um bis zu 4 dB (A) in der Nacht.

Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude ist daher darauf zu achten, dass Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Lärm während der Bauphase

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

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Teilbereichen durch Gebäude, Zufahrten und Verkehrsflächen. Dies bedeutet einen geringen aber dauerhaften Verlust von natürlichem Lebensraum.

Durch die Bepflanzung des festgesetzten Eingrünungsstreifens entsteht ein Gehölzsaum bestehend aus heimischen Laubhölzern und Sträuchern, mit dem auch ein strukturierter Lebensraum für Insekten, Vögel und Reptilien geschaffen wird. Die biologische Qualität wird jedoch durch die intensive Pflege und Nutzung der Gartenflächen beschränkt bleiben.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff minimiert.

4.1.3 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 Neubaufläche durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

4.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Niederschlagswasser

Die vorgefundenen Böden mit geringer Durchlässigkeit sind für die Anlage von Sickeranlagen ungeeignet. Auf den Privatgrundstücken sollen jedoch Schächte zur Fassung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser errichtet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Flächen soll zunächst in Regenwasserkanälen gesammelt und dann der Regenwassermulde am „Burger Moos" zugeleitet. Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der Regenwassermulde gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Drainabflußes in das „Burger Moos" eingeleitet.

4.1.6 Schutzgut Luft /Klima

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

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

4.1.7 Schutzgut Landschaft

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird der Übergang zur freien Landschaft naturnaher gestaltet. Dadurch werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung der Wohnbebauung ausgeglichen.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Neupflanzungen von Bäumen und das Anlegen von Gärten neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Aufgrund der eingeschränkten Fläche und der intensiven Gartennutzung werden diese jedoch nur von geringer Bedeutung sein.

4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des neuen Baugebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung als landwirtschaftliche Nutzflächen verbleiben und weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der betroffene Boden bliebe unversiegelt und könnte Niederschlagswasser aufnehmen. Es müsste Bauland an einer anderen Stelle in gleichen Umfang geschaffen werden. Auf die Neugestaltung des Ortsrandes hätte die Gemeinde nur wenig Einfluss.

5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung auf die Schutzgüter				
Mensch					
Lärm durch Anliegerverkehr		-			
Verkehrslärmbelastung durch ST 2359		-			
Pflanze / Tier					
Eingriff		-			
Ausgleich			0		
Boden		-			
Wasser		-			
Luft			0		
Klima					
großräumig			0		
kleinräumig		-			
Landschaftsbild		-			
Sach-/Kulturgüter					+ +

– sehr negative Auswirkungen
- negative Auswirkungen
0 keine Auswirkungen
+ positive Auswirkungen
++ sehr positive Auswirkungen

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen

Schutzgut Boden: Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,22

Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser soll in Zwischenspeichern zunächst zurückgehalten werden. Private Einfahrten und Stellplätze sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen:

- Insektenfreundliche Beleuchtung,
- Anlage eines Eingrünungsstreifens unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten,
- Einfriedungen ohne Sockel
- Pflanzung eines Obst- oder Großbaumes je 300m² Grundstücksfläche

Schutzgut Landschaft:

- Naturnaher Übergang zur freien Landschaft durch die Anlage von Gehölzstreifen
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhe auf das Maß der umliegenden Bebauung.

7.Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitorring)

- Schnurgerüstabnahme vor Baubeginn durch das Bauamt
- Jährliche Überprüfung der gemeindlichen Entwässerungsanlagen
- Prüfung der Vitalität der Neupflanzungen auf öffentlichem Grund
- Die festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden von der Gemeinde nach Abschluss der Baumaßnahmen überprüft.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Der überplante Bereich am östlichen Ortsrand von Haidbichl ist hauptsächlich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Geringfügige Auswirkungen sind durch den Baustellenbetrieb zu erwarten. Durch die Umsetzung von grünplanerischen Vorgaben wird der Ortsrand verbessert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortstraße Obernburger Straße. Dadurch fällt kein zusätzlicher Verbrauch an Grund und Boden an.

Die Grundstücksausnutzung ermöglicht die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet.

Unter Anwendung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" besteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

Prutting, den 26. Mai 2015

.....

Loy 1. Bgm

Teil 3 Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung			
0. Planungsvoraussetzungen 01. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		✓ ■ ja	□ nein
1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	✓ ■ ja	□ nein
1.2 Maß der baulichen Nutzung	Die festgesetzte GRZ beträgt 0,22	✓ ■ ja	□ nein
2.Schutzgut Arten u. Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen	zutreffend	✓ ■ ja	□ nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	> Eingrünung der Randbereiche > Pflanzung eines Großbaumes je 300m² Grundstücksfläche	✓ ■ ja	□ nein
3.Schutzgut Boden 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	> Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (GRZ 0,22) > Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen > Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasenstreifen zur Bankettbefestigung)	✓ ■ ja	□ nein
4. Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	Kein Grundwasser im Gründungs-bereich der Gebäude	✓ ■ ja	□ nein
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	Im Gründungsbereich der Häuser tritt kein Schichtwasser auf.	✓ ■ ja	□ nein
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen	Oberflächenwasser soll vorerst zwischengespeichert werden >nicht versickerbares Oberflächenwasser wird in ein Retentionsbecken eingeleitet, vorgereinigt und danach dem „Burger Moos" zugeführt	✓ ■ ja	□ nein

5. Schutzgut Luft/ Klima 5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.	Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✓ ■ ja	□ nein
6. Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	Das Baugebiet grenzt einseitig an eine bestehende Bebauung.	✓ ■ ja	□ nein
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebunde Erholung bedeutsame Bereiche	Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt	✓ ■ ja	□ nein
6.3 Einbindung in die Landschaft	>Eingrünung der Randbereiche mit Gehölzpflanzungen	✓ ■ ja	□ nein
Sind alle Fragen mit „ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf !			