

Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1 "Bamham Süd"

1. Änderung



Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting

Prutting, den 22.05.2012

Inhalt

I. Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand

1.1 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

2. Anlass der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen

3.1 Erschließung

3.2 Nutzung und Bebauung

3.3 Grünordnung

3.4 Denkmalschutz

4. Wasserwirtschaft

5. Ver- und Entsorgung

6. Statistik

7. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

8. Immissionsschutz

9. Auswirkungen

10. Überleitung des Bauleitplanverfahrens in das BauGB 2004

11. Kosten

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „Bamham Süd“ 1. Änderung

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das zu überplanende Gebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bamham Süd“ (Stand 21.07.1966).

Das Plangebiet umfasst die Flurstück-Nummern 2547, 2548/1, 2546, 2544, 2545, 2548/3, 2601/1, 2602, 2602/1, 2602/2, 2602/3, 2603/4, 2603/3, 2603/2, 2603/1, 2604, 2608, 2607, 2606, 2605, 2541/1, 2550, 2551, 2610, 2610/4, 2610/7, 2610/3, 2616/1, 2611, 2616/3, 2616/2, und die Straßengrundstücke , 2609/1, 2609/2, 2549, 2603/5, 2616/4 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Bamham, Gemeinde Prutting.

Es grenzt im Norden und im Westen an eine bereits vorhandene Bebauung an. Im Süden und im Osten befinden sich freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.1 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist bereits weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. Die unbebauten Grundstücke werden als Obstgärten bzw. als Grünland genutzt.

Die bereits bebauten Grundstücke sind größtenteils mit Sträuchern und einheimischen Baumarten bepflanzt.

Auf dem Flurstück 2608 befindet sich ein mächtiger Walnussbaum.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind die noch nicht überplanten Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie eine behutsame Nachverdichtung der bereits bebauten Flächen.

Um eine geordnete und ortsverträgliche Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bamham Süd“ zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seinen Sitzungen vom 22.02.2008 und 27.03.2012 die vorliegende Fassung der 1. Änderung beschlossen. Dabei soll eine behutsame Erweiterung mit möglichst geringfügigem Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erreicht werden. Das nach Osten geneigte Hanggelände soll durch die mögliche Bebauung nur wenig verändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt das Bebauungsplangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Die Eigenart des Baugebietes, geprägt durch die vorhandenen Wohnhäuser, soll bewahrt werden. Deshalb soll die Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen, um dem dörflichen Ortsbild Rechnung zu tragen.

Mit der Planung sollen nachstehende Ziele verfolgt werden:

> Erhalt der Gebäudestruktur

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten sowie die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll die vorgefundene Gebäudestruktur erhalten bleiben.

> Erhalt der Vorgartenzonen längs der Erschließungsstraßen

Die Vorgartenzonen längs der Erschließungsstraßen sollen von Nebengebäuden und blickdichten Einfriedungen freigehalten werden.

> Behutsame Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bebauung

Eine Erweiterung der Baukörper bis zur maximal möglichen Grundflächenzahl wird durch die Baugrenzen auf den Grundstücken festgelegt.

> Erhalt der vorhandenen Dachlandschaft

Mit der Festsetzung von Satteldächern und Dachneigungen soll die ortstypische Dachlandschaft gesichert werden. Andere Dachformen (z.B. Flachdächer, Pultdächer, Tonnendächer) sind daher unerwünscht.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen „Kampenwandstraße“, „Am Gangsteig“, „Hochriesstraße“ sowie der „Heubergstraße“. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsgebiet sind Einzelhäuser mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit pro Haushälfte vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist das bestehende Wohn- und Betriebsgebäude auf dem Flurstück-Nr. 2544 und 2545 mit maximal vier Wohneinheiten. Auf den Flurstücken Nr. 2551 und 2550 wird auf Wunsch des Eigentümers die Errichtung eines Doppelhauses zugelassen.

Das Baugebiet ist als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO sowie als „Allgemeines Wohngebiet“, gem. § 4 BauNVO im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden als Nutzungen ausgeschlossen:

- Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß §4 Abs.2 Nr. 2, Bau NVO
- Tankstellen gemäß §4 Abs.3 Nr. 5, Bau NVO

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur zwingend zweigeschossig (jedoch mind. als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen im Allgemeinen auf zwei Wohneinheiten bzw. vier Wohneinheiten begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden die zweigeschossigen Hauptbaukörper mittels eng gefasster Baugrenzen in ihrer Lage fixiert. Die max. zulässige GRZ ist für die Haupt- und Nebengebäude, Anbauten und Nebenanlagen textlich in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-28 Grad mit roter, schwarzer oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

In Verbindung mit der relativ geringen Bautiefe sollen zu massive Baukörper verhindert werden. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der vorhandenen Bebauung wurde eine maximale Wandhöhe von 6,75m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand nicht zu hoch wird, somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird, gleichzeitig aber eine flächensparende, effektive Bodennutzung ermöglicht wird.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Satteldächern.

3.3 GRÜNORDNUNG

3.3.1 Ortsrand

Der Ortsteil Bamham wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht vergrößert. Der vorhandene Ortsrand bleibt daher unberührt. Auf dem Flurstück Nr. 2608 befindet sich ein erhaltenswerter Walnussbaum.

Die für dörfliche Ortsränder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebiets wünschenswert. Da die Gärten des Baugebiets bereits größtenteils bepflanzt sind wurde auf weitere Pflanzvorschläge verzichtet.

3.3.3 Gestaltung der Straße

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Straßen ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Eine Versickerung des Oberflächenwassers soll auf den Baugrundstücken erfolgen.

Sollte im Einzelfall eine Versickerung auf dem Baugrund nicht ausführbar sein, besteht die Möglichkeit, auf Antrag das anfallende Niederschlagswasser kostenpflichtig in den gemeindlichen Straßenentwässerungskanal einzuleiten.

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

Beim Bau neuer Sickerbrunnen ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckschicht durchstoßen wird.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW Frei V), die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser“ (TRENGW) und die „Technischen Regeln für die hydraulische Bemessung, Anordnung, Bauausführung und Betrieb“ nach Arbeitsblatt A 138 der ATV-DVWK (jeweils in der gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

Wenn aufgrund zu mächtiger dichter Deckschichten keine Versickerung im Rahmen der NWFreiV und TRENGW erfolgen kann, ist das Niederschlagswasser dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

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

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

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

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Prutting.

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 26647 m ²
Bauland	ca. 22313 m ²
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 3538 m ²
Anzahl der Hauseinheiten:	
Bestand Wohnhäuser	20
Wohnhäuser neu	8

7. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht.

Nach §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist daher ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

9. AUSWIRKUNGEN

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

10. ÜBERLEITUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS IN DAS BauGB 2004

Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2000 wurde das Änderungsverfahren nach dem BauGB 1998 begonnen. Da das Verfahren bis 20.07.2006 nicht abgeschlossen wurde, ist eine Überleitung in das BauGB 2004 erforderlich.

Gemäß dieser neuen Fassung des BauGB ist es möglich, Bebauungspläne in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen, wenn sich dadurch in einem Gebiet nach § 34 BauGB „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert.“

Da die vorliegende Änderung dieses Kriterium erfüllt und weder UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet noch die unter §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzflächen beeinträchtigt, ist die Anwendung des § 13 BauGB möglich.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

11. KOSTEN

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

aufgestellt Prutting, den

Planverfasser

Gemeinde Prutting

gez.

gez.

Sommerer.....

Loy
1. Bürgermeister