

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 " AU "

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 14. Mai 2001
Entwurf: 05. Juli 2001
geändert: 22. Jan. 2002
geändert: 15. Juli 2002

Planung:

Huber Planungs - G m b H
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

ausgefertigt am 18. Dez. 2002



Ramm 0561-77
1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aus einer Änderung des Flächennutzungsplans (in Aufstellung) entwickelt.

Die Gemeinde Schonstett besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist ein Teil des geplanten Allg. Wohngebiets und des Mischgebiets bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

Bestand

Die Flächen der geplanten Baugebietsausweisungen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und sind bis auf den Baum- und Strauchbestand an zwei Gräben, die das Baugebiet durchziehen, frei von Bäumen und Sträuchern. Die Flächen neigen sich leicht nach Nordosten.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebiets mit insgesamt 22 Parzellen zur Deckung des Baulandbedarfs für die einheimische Bevölkerung. Planliche und textliche Festsetzungen wurden so gewählt, daß ein gewisser Rahmen vorgegeben wird, der die örtlichen Verhältnisse der Umgebungsbebauung berücksichtigt (Größe, Dachform, Gestaltung), ohne die gestalterische Freiheit der Bauherrn zu sehr einzuschränken. Um die neue Bebauung intensiv in die Landschaft einzubinden, sind umfangreiche Obst- und Laubbaumpflanzungen geplant. Die bestehenden Gräben sind von einer Bebauung ausgenommen und erhalten großzügige Pufferstreifen sowie bachbegleitende Gehölzpflanzungen.

Da sich in der näheren Umgebung Gewerbebetriebe befinden, wurde ein **Schallschutzgutachten** in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurden.

Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt mittels einer neu zu errichtenden, geschwungen geführten Erschließungsstraße, die von der bestehenden Ortsstraße abzweigt und wieder in diese mündet. Der Ausbau der Erschließungsstraße soll einfach erfolgen mit einer befestigten Fahrbahn von ca. 4,75 m Breite sowie einem ca. 1,75 m breiten Bankett (Parkstreifen).

Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert werden bzw. über Rückhaltebecken an den Gräben in die Vorfluter eingeleitet werden. Genaue Berechnungen und Detailplanungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist vorhanden und gesichert.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Das Baugebiet wird eingestuft in Typ B, niedriger Versiegelungsgrad, Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, intensiv genutztes Grünland.

Die WA- und MI-Fläche incl. Erschließung beträgt 1,54 ha;

bei einem Ausgleichsfaktor von 0,35 ergibt dies eine Ausgleichsfläche von 0,54 ha.

Die dargestellten Ausgleichsflächen betragen 0,65 ha, davon sind jedoch ca. 0,1 ha bereits ökologisch wertvoll (Graben - Feldgehölz).

Zusätzlich erklärt sich die Gemeinde freiwillig bereit, auf einer Fläche von 0,231 ha auf Fl.Nr. 548/2 eine extensive Streuobstwiese anzulegen, ohne Düngung und ohne Spritzmitteleinsatz.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung ist nicht notwendig.

Überplante Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 2,19 ha, davon sind ca. 0,65 ha Flächen zum Ausgleich von Eingriffen i.S. des § 8 und 8a BNatSchG.

Schonstett, 15. Juli 2002



G. Rammelsberger
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 15.07.2002



Huber Planungs-GmbH