

Markt Prien am Chiemsee
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 101 "Bauernberger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 25.05.2022*

Satzung vom2022
in der Fassung vom2022

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Kommune:

MARKT PRIEN AM CHIEMSEE

Rathausplatz 1 83209 Prien am Chiemsee
t. 08051 606 0 f. 08051 606 69
e. rathaus@prien.de

Projektnummer 1111

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der
Gemeinde eingesehen werden kann.

Präambel

Der Markt Prien am Chiemsee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 101 "Bauernberger Straße".

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans


§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **SO_{Seniorenwohnen}** Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnen"
- (2) Im Sondergebiet "Seniorenwohnen" sind ausschließlich nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - Räume zur Unterbringung und Versorgung von Senioren in Wohngruppen
 - Räume zur Betreuung und Unterbringung von gerontopsychiatrisch Pflegebedürftigen in Wohngruppen
 - Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Zusammenhang mit den übrigen zulässigen Nutzungen
 - Ambulante Einrichtungen zur Altenpflege
 - Verwaltungsnutzungen in Zusammenhang mit übrigen zulässigen Nutzungen
 - Neben-, Technik- und Serviceräume (z.B. Küchen) im Zusammenhang mit den übrigen zulässigen Nutzungen
 - Betreutes Wohnen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal


§ 3 Maß der Nutzung

- (1) **GR 850** Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 850 m²) bezogen auf den Bauraum nach § 5 (1)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Balkone, Terrassen und Vordächer je Bauraum um bis zu 12 % überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,3 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)), durch folgende Anlagen überschritten werden.
 - Garagen und Carports
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3) und (4) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK_{WH} 564,5** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 564,5 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) Die maximal zulässigen Wandhöhen nach § 4 (1) im Bereich von Bauräumen nach § 5 (1) darf durch offene Absturzsicherungen (maximal 15 % geschlossener Anteil) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Absturzsicherungen müssen mindestens um die Hälfte ihrer Höhe über der OK der Attika von der Außenkante der Attika zurückstehen.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung




§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) um bis zu 1,5 m durch Balkone, Vordächer und Erker auf 33% der entsprechenden Fassade, höchstens auf jeweils 5 m Länge, kann zugelassen werden.


§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.




§ 7 Nebenanlagen und Garagen



- (1)  Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2)  Flächen für Lauben
- (3)  Flächen für Stellplätze
- (4) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und Flächen nach § 7 (1) zulässig. Stellplätze mit einer Grundfläche von über 10 m² sind nur in den Flächen für Stellplätze nach § 7 (1) und (3) und in den Bauräumen nach § 5 (1) zulässig.
- (5) Abweichend von § 7 (4) sind in den Flächen nach § 7 (2) an mindestens drei Seiten offene Lauben und Überdachungen unabhängig ihrer Größe zulässig.
- (6) Von den Regelungen nach § 7 (4) ausgenommen sind:
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
- (7) Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.
- (8) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 8 Dächer

- (1) Auf Dachflächen über 10 m² sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° zulässig.
- (2) Abweichend von § 8 (1) sind auf Nebenanlagen, Garagen und Carports auch symmetrische Satteldächer, mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 15° bis 25° zulässig.
- (3) Dachaufbauten sind auf Flachdächern nach § 8 (1) bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der Attika zulässig. Sie dürfen maximal 10 % der entsprechenden Fläche des Hauptdaches einnehmen. Sie müssen mindestens um das zweifache ihrer Höhe über der Attika von der Außenkante der Attika zurückstehen.
- (4)  Solar- oder Photovoltaikanlagen sind ausschließlich im mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sie sind unabhängig der Flächenbeschränkungen aus § 8 (3) auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- (5) Ausnahmsweise können Solaranlagen auch außerhalb des Bereichs nach § 8 (4) zugelassen werden, wenn der Bereich nach § 8 (4) bereits ausgenutzt wurde.
- (6) Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° und einer Dachfläche von über 10 m² sind ausschließlich als Gründächer zulässig. Diese müssen auf min. 75 % der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm aufweisen. Davon ausgenommen sind Dächer von Anlagen im Sinne des § 7 (5). Diese sind auch mit Blechdeckungen zulässig.
- (7) Abweichend von § 8 (6) sind auf Dachflächen im Bereich der maximalen OK_{WH} nach § 4 (1) von 564,5 m ü NHN auf bis zu 100 m² Dachterrassen zulässig.

§ 9 Erschließung

- (1)  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- (4)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb.).
- (5)  Flächen als Leitungsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Prien dinglich zu sichern.


§ 10 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz
 - Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune, wobei die Hecken, entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 9 (1), auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
 - Hecken aus Laubgehölzen
- (2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.
- (3) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
- (4) Einfriedungen im Bereich von Grundstückszufahrten jeder Art, müssen zur Straßenbegrenzungslinie nach § 9 (2) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen.
- (5) Einfriedungen und geschnittene Hecken dürfen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe über bestehendem Gelände von 1,1 m nicht überschreiten. Abweichend sind Einfriedungen und geschnittene Hecken bei einer Entfernung von mind. 10 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- (6) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
- (7) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,6 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.


§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen


- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen im Sondergebiet nach § 2 (1) sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegende Straßenverkehrsflächen, zur Anlagen von Wegen und Stellplätzen sowie zur Anlage von Retentionsflächen zulässig. Die Differenz der Aufschüttungen zum Ur-Gelände darf maximal 0,5 m, die der Abgrabungen 1,5 m betragen.
- (2) Abweichend von §11 (1) sind zur Einbindung von Nebenanlagen in Hangbereichen Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 1,5m zulässig, so die Nebenanlagen somit überdeckt werden können.
- (3) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 1 (Höhe zu Länge) sein.

§ 12 Grünordnung

- (1) Mindestens 20% der befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (2)  Bäume zu pflanzen
Je Planzeichen ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10m und einer Mindestpflanzqualität von 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen oder ein entsprechender Baum zu erhalten. Von den dargestellten Standorten darf bis zu 10 m abgewichen werden wenn sichergestellt ist, das an der Westgrenze des Geltungsbereichs nicht mehr als 5 zusammenhängende Stellplätze hergestellt werden.
- (3) Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von min. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen oder ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten. Die Bäume nach § 12 (2) und (5) dürfen darauf angerechnet werden.

- (4) Neupflanzungen nach § 12 (2) und (3) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die Neupflanzungen und zu erhaltende Bäume nach § 12 (5) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 12 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- (5)  Bäume zu erhalten
Die dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind gefällt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben für Baumpflanzungen nach §12 (3) zu ersetzen.

- (6)  Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern "Ortsrandeingrünung".
Es dürfen jeweils maximal 50% der Fläche gerodet werden. Nach Rodung ist die Fläche entsprechend der untenstehenden Artenauswahl wieder zu bepflanzen. Erneute Rodungsmaßnahmen an anderer Stelle sind erst zwei Jahre nach dieser Wiederaufpflanzung zulässig. Es müssen insgesamt mindestens 25 Gehölze auf der Fläche vorhanden sein. Bei partiellen Rodungen im Zuge von Bauarbeiten sind temporär 15 Gehölze ausreichend.

Die Pflanzungen haben mit der Qualität zu erfolgen:

min. 25% der Pflanzungen min. 150-200 cm, 3x verpflanzt. Die übrigen Sträucher min. 60-100cm, 1x verpflanzt.

Min. 80% der neu gepflanzten Sträucher müssen folgenden Arten entsprechen:








Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Kornelkirsche	Cornus mas
Hassel	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xyosteam	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hunds-Rose	Rosa canina	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Liguster	Ligustrum Vulgare	Eingriffeliger Weißdorn	crataegus monogyna







§ 13 Artenschutz

- (1) Es sind für die Außenbeleuchtung nur Beleuchtungseinrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen. Die Gehäuseaußentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Abstrahlwinkel sind unzulässig. Die Lichtabstrahlung ist nur unterhalb der Horizontalen zulässig. Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angeleuchtet werden. Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenstrahler oder Skybeamer sind unzulässig. Beleuchtungseinrichtungen sind nur bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig. Die Bruteinrichtungen nach § 13 (2) dürfen nicht beleuchtet werden. Beleuchtung ist nur soweit zulässig wie sie für betriebliche Zwecke erforderlich ist. Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampfampfen) mit Wellenlängen unter 540nm und einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zulässig.
- (2) An den neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt mindestens 18 Nistplätze für die Zielart Haussperling zu schaffen. Neun dieser Plätze sind im Bereich der westlichen Fläche für Nebenanlagen zulässig. Neun dieser Plätze sind im östlichen Bereich des östlichen Bauraums herzustellen.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  1955 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  21 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  ~9.957m² Größe des vorgeschlagenen Grundstücks
- (4)  Vorgeschlagene Baukörper
- (5)  Gebäude zur Disposition
- (6)  18 Bemaßung in Metern (z.B. 18 m)
- (7)  554 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

- (8)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 10,0 m).
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (9)  Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
- (10)  Baumbestand, Erhalt empfohlen (Darstellung nach Luftbild)
- (11)  Bäume zur Disposition (Darstellung nach Luftbild)
- (12)  Sichtdreiecke 50 km/h: Anfahrtsicht 5m / Schenkellänge 70 m
- (13)  Verlauf Schemaschnitte

2. Hinweise zur Entwässerung / Oberflächenwasser

- (1) Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist die Errichtung von Versickerungsanlagen im Planungsgebiet nicht möglich.
Es besteht jedoch ein gemeindlicher Mischwasserkanal, in welchen mit einem Abfluss von bis 165 l/s eingeleitet werden kann. Dies bedarf einer gesonderten Genehmigung durch den Markt Prien am Chiemsee.
- (2) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen.
Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
- (2) Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens ca. 25 cm über der Oberkante des jeweils anliegenden Geländes liegen.
- (3) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen)

4. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

5. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Mit von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und von den angrenzenden Landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordern.

6. Hinweis zur Errichtung von Stellplätzen

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Prien am Chiemsee. Die Anzahl der benötigten Stellplätze ist gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung zu ermitteln.

7. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- (2) Eingriffe in den vom Sperling besiedelten Gebäudebestand, insbesondere dessen Abbruch sind außerhalb der Brutzeiten des Sperlings durchzuführen. Ist dies nicht möglich, können Brutplätze außerhalb der Brutzeit (Eingriff in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar möglich) entfernt oder so verschlossen werden, dass sie von den Haussperlingen nicht mehr genutzt werden können (Vergrämung).
- (3) Die Außenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dauerbeleuchtung ist auszuschließen. Die Anlagen sind mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu steuern. Die Beleuchtung ist soweit möglich 2 Stunden nach Sonnenuntergang auszuschalten.
- (4) Die Nistplätze nach § 13 (2) sollten folgende Rahmenbedingungen erfüllen:
- (5) Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind folgende Vorgänge zu überwachen und zu dokumentieren:
 - Mögliche Vergrämuungsmaßnahmen am Bestand
 - Eingriffe in die Fassade des Bestandsgebäudes während der Brutzeit
 - abschnittsweise Entfernung der nördlich angrenzenden Gebüsche (vgl. § 12 (6))
 - Aufstellung des Brutturms (vgl. 7 (7))
 - Sicherstellung der möglichen Nutzung des Brutturms während der Bauphase (vgl. 7 (7))
 - Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen nach § 13 (2)
- (6) Folgende Maßnahmen sind im Rahmen eines Monitorings für 5 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu überwachen:
 - Nutzung des Brutturms (vgl. 7 (7))
 - Nutzung der Nistplätze nach § 13 (2)Werden die Maßnahmen nicht angenommen, sind ggf. Nachbesserungen durchzuführen.
- (7) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten ein Brutturm mit 54 Brutplätzen für die Zielart Haussperling aufzustellen. Es sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
 - Der Turm ist auch nach Abschluss der Baumaßnahmen an Ort und Stelle zu belassen. Er ist an einer von Baulärm und Baustellverkehr möglichst geschützten Stelle aufzustellen.
 - Der Turm ist während der Bauzeit durch einen festen Holzzaun in einem Abstand von 5 m auf jeder Seite zu schützen.
 - Der Turm sollte möglichst nahe an den bebrüteten Fassadenbereichen und den als Ruheplatz und Versteckmöglichkeit genutzten Gehölzen aufgestellt werden.
 - Der Standort des Turms darf nicht durch Gebäude oder Bäume verschattet werden. Es muss ein freier Einflug in die Brutkammern möglich sein.
 - Bei erfolgreicher Belegung sollte eine Reinigung der Brutkammern etwa alle 5 Jahre durchgeführt werden.
 - Der Turmfuß ist so zu schützen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme keine Zweckentfremdung, z.B. durch Anlehnen von Gegenständen o. ä. möglich ist, die zu Störungen der brütenden Tiere führen kann.
- (8) So der bestehende Gartenteich nicht erhalten werden kann, ist dieser außerhalb der Fortpflanzungszeit von Amphibien (ablassen zwischen August und Februar) abzulassen bzw. zu verfüllen. Es ist ein entsprechendes Ersatzgewässer anzulegen. Diese Maßnahmen sind fachkundig entsprechend zu begleiten.
- (9) Der Verlust von Baumhöhlen und bestehenden Nistkästen ist durch das Anbringen von Ersatznistkästen auszugleichen.
- (10) Um bei Neu- und Umbauten das Tötungsrisiko für Vögel durch Glasflächen nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind im Bauvollzug die folgenden Leitfäden zu berücksichtigen:
 - Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2019:.) Vermeidung von Vogelverluste an Glasscheiben. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ref. 55, Arten- und Lebensraumschutz – Vogelschutzwarte, Garmisch-Partenkirchen.
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. UmweltWissen – Natur.
 - Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Es sind u.a. folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Verwendung halbtransparenter (statt spiegelnder) Glasflächen und Durchsichten
- Verwendung von Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas wenn große Glasflächen unvermeidbar sind
- Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche (durch z. B. Rollläden, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente)
- Vermeidung von für Vögel attraktive Grünflächen im Bereich möglicher Gefahrenstellen, Pflanzen nur hinter halbtransparenten Flächen
- Reduktion der Durchsicht z. B. durch Kunst am Bau
- Fassadenbegrünung, Gartenskulpturen (nicht transparent)

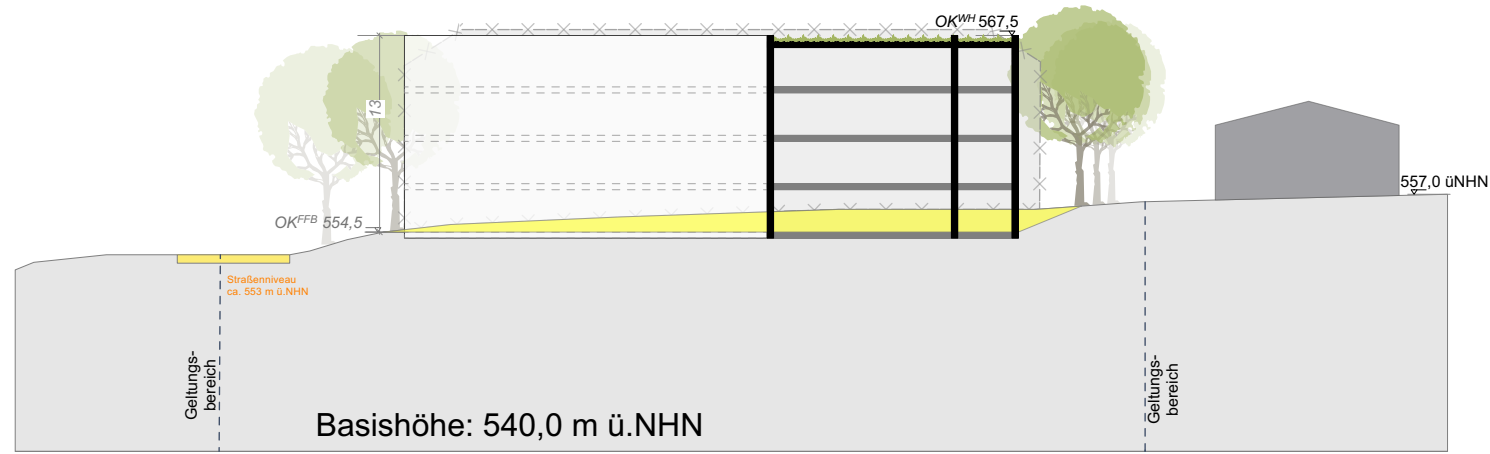
Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas sollte auf die geprüften Muster der Wiener Umweltschutzgesellschaft (Rössler & Doppler 2014) zurückgegriffen werden.

(11)

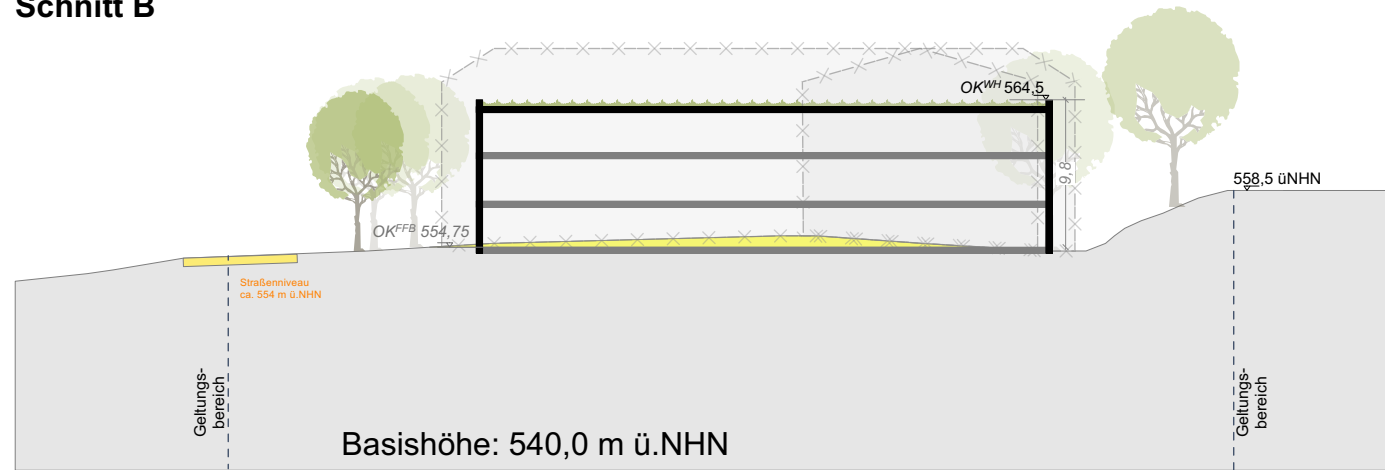
Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine gutachterliche Stellungnahme einer fachlich qualifizierten Person beizulegen, dass durch das Vorhaben in seiner beantragten Form, unter Berücksichtigung der Hinweise unter 7. (10) keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Hinblick auf den Vogelschlag ausgelöst werden.

D) Schemaschnitte als Hinweise (Maßstab 1:500)

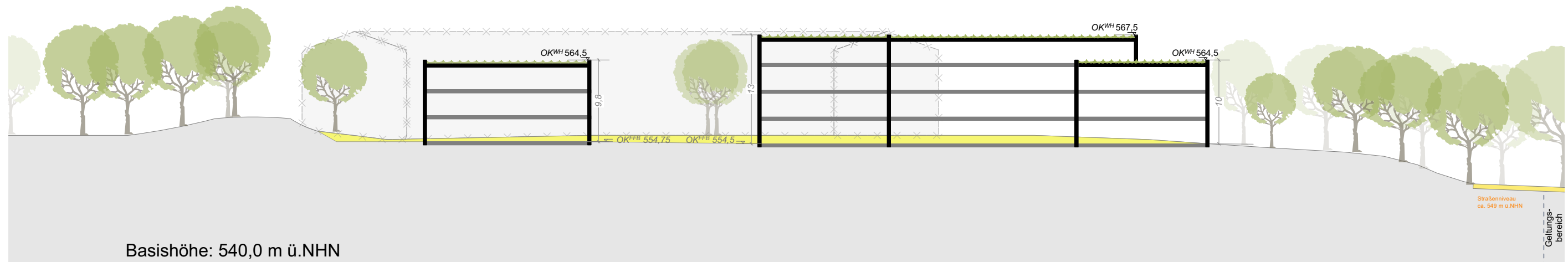
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



E) Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Prien am Chiemsee hat in seiner Sitzung vom gem. §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 "Bauernberger Straße" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (hat mit Schreiben vom stattgefunden.)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom, wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde der Bebauungsplan Nr. 101 "Bauernberger Straße" in Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Prien am Chiemsee, den

(Siegel)

.....
Andreas Friedrich, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 101 "Bauernberger Straße" wurde am gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 101 "Bauernberger Straße" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Prien am Chiemsee zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Prien am Chiemsee, den

(Siegel)

.....
Andreas Friedrich, Erster Bürgermeister