

TEIL B: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

# MARKT PRIEN A. CHIEMSEE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 102 „WOHNQUARTIER TRAUTERSDORF“

### 1. ÄNDERUNG

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind blau markiert.

Markt Prien a. Chiemsee, den 04.03.2026

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

**Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text**

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die Flächen von Balkonen, Terrassen und Dachüberständen um bis zu 30 % ist zulässig.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (3) Die Geschossflächenzahl wird mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.
- (4) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Terrassen **und Balkonen** um maximal 3,00 m überschritten werden.
- (5) Die festgesetzten Werte für die Wand- bzw. Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante First.
- (6) Die angegebene Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens gilt als Höchstgrenze. Eine Abweichung von 20 cm ist zulässig.
- (7) **Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hausgruppenhäuser (Reihenhäuser) müssen profilgleich errichtet werden.**
- (8) Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

### § 3 Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit First mittig in Gebäudelängsrichtung mit einer Neigung von 18 – 25° zulässig.
- (2) Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern **und Fassaden** zugelassen.
- (3) Dacheinschnitte oder Dachgauben sind unzulässig.

### § 4 Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.**
- (2) **Überdachte Stellplätze (Carports) sind in aufgeständerter, filigraner Holz- oder Stahlkonstruktion mit begrünten Flachdächern oder mit Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände an der tiefsten Stelle bis zur Oberkante Attika.**
- (3) **Garagen sind mit begrünten Flachdächern oder mit Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände an der tiefsten Stelle bis zur Oberkante Attika**
- (4) Gebäude für Fahrradabstellplätze oder Müllhäuschen sind nur in aufgeständerter, filigraner Holzkonstruktion mit begrünten Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände an der tiefsten Stelle bis zur Oberkante Attika.
- (5) Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegern sind nur in Holzbauweise zulässig. Die max. Grundfläche darf 6 m<sup>2</sup>, die Wandhöhe 2,20 m nicht überschreiten.

### § 5 Auffüllungen und Abgrabungen

- (1) Für die Einbindung der Baukörper ins Gelände und einer barrierefreien Erschließung sind Auffüllungen und Abgrabungen **bis zu max. 2,50 m** zulässig. Es ist der in der Planzeichnung dargestellte Geländeverlauf mit organischen Übergängen zum natürlichen Gelände herzustellen.
- (2) Bauliche Anlagen wie Treppen und Rampen sind in die Topographie einzubetten. Stärkere Höhenunterschiede in den Freiflächen sind durch niedrige Stützmauern bis zu 1 m Höhe abzufangen.
- (3) **Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2 m sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.**

### § 6 Grünordnung

- (1) Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind zu begrünen.

- (2) Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrassen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (3) Unterbaute Flächen außerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten.
- (4) Die Begrünung des Baugrundstücks mit Bäumen hat mit heimischen, standortgerechten **und klimaresistenten** Baumarten zu erfolgen.
- (5) Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:  
Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20-25 cm  
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18 cm
- (6) Wohnungsgärten des Geschosswohnungsbaus sind nur entlang der Fassaden der Wohngebäude mit einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig. Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten ist nur mit Schnitthecken (gemäß (4)) mit einer max. Höhe von 1,30 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen zulässig.
- (7) Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen der Artenliste 1 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Substrat herzustellen. **Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können verschoben werden**, die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.

Artenliste 1:

Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

- (8) Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß nachfolgenden Angaben zu pflanzen.

Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose. Auch Zierbirne, Zieräpfel und Zierkirchen sind erlaubt.

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B. , Artenliste 2:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

## § 8 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig.

- (2) Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.
- (3) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das angrenzende Gelände festgesetzt.

## **§ 9 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser**

- (1) Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich mittels Versickerungsanlagen wie Mulden, Rigolen zu versickern.
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Sollte von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
- (4) Wild abfließendes Oberflächenwasser ist in den Freiflächengestaltungsplänen so zu berücksichtigen, dass Abflussmulden (Gehwege, Grünflächen, etc.) für den Starkregenabfluss freigehalten und so angelegt werden, dass Oberflächenwasser schadlos an den Gebäuden vorbeigeleitet werden kann, ohne dass bestehende Gebäude beeinträchtigt werden.  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Grünordnerische Empfehlungen**

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem § 202 BauGB der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.
- (2) Es wird empfohlen, beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung entsprechende vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) soll stets sorgfältig erfolgen.
- (3) Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von

Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen.

- (4) Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse bei der Straßenbeleuchtung wird zum Schutz der nachtaktiven Insekten angeraten.
- (5) Es wird empfohlen, dass gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Gießwasser für Pflanzflächen zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwenden.
- (6) An geeigneten Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassadenbegrünungen an fensterlosen Gebäudefronten vermindern das Aufheizen der Wandflächen, bewirken durch eine Wasserverdunstung eine Abkühlung der Luft und eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit. Außerdem binden die Blattoberflächen Staub. Diese positiven Wirkungen sind in der dörflichen Umgebung und bei dem geplanten Maß der Bebauung von untergeordneter Bedeutung, sollten jedoch nicht vernachlässigt werden. Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.
- (7) Für alle Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern wird auf die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) ) sowie die DIN 18916:2016-06 verwiesen.
- (8) Dem Bauherrn wird empfohlen, im Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Bauvorlagen einen Plan einzureichen, der die Gestaltung der un bebauten Freiflächen des Baugrundstücks zeigt. Der Plan soll insbesondere Angaben über die Lage, Art, Größe und den Umfang der Außengestaltung (mit Materialangaben und Bepflanzung) sowie eine Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen enthalten.
- (9) Es wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen in § 39 BNatSchG hingewiesen. Besonders hervorgehoben werden folgende Verbote: Nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Deshalb wird empfohlen, zu fällende Bäume rechtzeitig und fachgerecht auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) und abzubrechende Gebäude rechtzeitig und fachgerecht auf das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für eine Befreiung von den in § 39 BNatSchG geregelten Verboten gem. § 67 BNatSchG ist gem. Art. 43 Abs. 2 Nr. 3 BayNatSchG die untere Naturschutzbehörde zuständig.“

## **§ 2 Bodendenkmäler**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Teil des Bodendenkmals

D-1-8140-0060 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- (2) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- (3) Weitere Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **§ 3 Stellplätze, Fahrradabstellplätze**

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Prien a. Chiemsee in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.
- (2) Es wird empfohlen, an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen und im gesamten Baugebiet dafür erforderliche Leerrohre zu verlegen.

### **§ 4 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser**

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.  
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.  
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Rosenheim eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.  
Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass Ausbildung und Größe der für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Versickerungsanlagen (insbesondere Rigolen, Mulden) im Baugenehmigungsverfahren und ebenso in den Unterlagen zu einer Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO nachzuweisen ist.
- (3) Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:  
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versickerung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)

- (4) Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).
- (5) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).
- (6) Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.  
Empfohlen wird die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne). Öffnungen an den Gebäuden sollten bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.  
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Gelände liegen.

## § 5 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, soll das Landratsamt zu benachrichtigen.

## § 6 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.  
Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.
- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Dächern zu installieren.

## § 7 Artenschutz

- (1) Im dem neu errichteten Gebäude Trautersdorfer Str. 6 wurde als Ersatz für das abgerissene Objekt Trautersdorfer Str. 9 ein Quartier für Fledermäuse vorgesehen (wie Abseiten oder Giebelbereiche). Es wurde ein geeigneter Einflugschacht eingebaut. Die Planungen wurden der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim zur Abstimmung vorgelegt.  
Dieses Quartier ist bei Um- oder Neubauten zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- (2) Die Gebäude Gedererweg 1, 3 und Joseph-von-Fraunhofer-Str. 16 müssen vor dem Abriss von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und

Gebäudebrütern untersucht werden. Dies ist zu dokumentieren. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

- (3) An das Bauvorhaben angrenzende Gehölze sind möglichst zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen wie Bauzaun, keine Lagerflächen im Wurzelraum.