

TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT PRIEN A. CHIEMSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 102 „WOHNQUARTIER TRAUTERSDORF“

1. ÄNDERUNG

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Prien a. Chiemsee, den 04.03.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Teil C - Begründung**
 - Anlage 1 – Geotechnische Stellungnahme zur Sickerfähigkeit, 30.06.2020
 - Anlage 2 – Entwässerungskonzept, 27.02.2026
 - Anlage 3 – Begehung Bestandsgebäude, 23.02.2026

Begründung

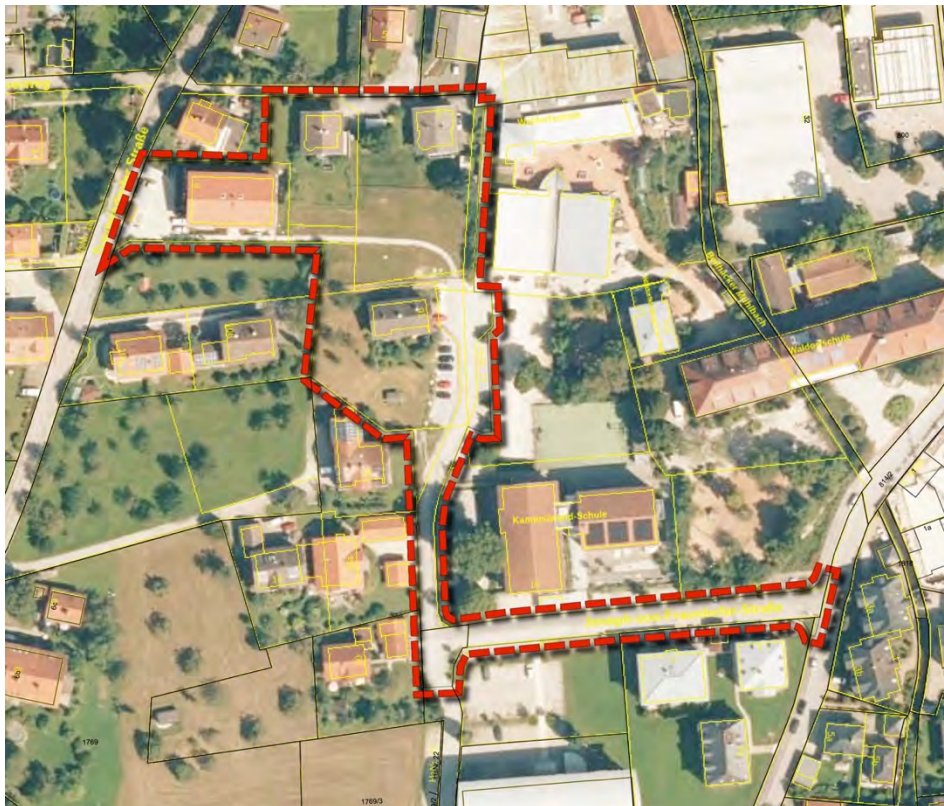
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102

“Wohnquartier Trautersdorf“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

des Marktes Prien am Chiemsee

3. Angaben zum Planungsgebietes



Luftbild mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, o.M.

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Trautersdorf und wird über die Trautersdorfer Straße von Westen, über den Gedererweg im Norden sowie über die Joseph-von-Fraunhofer-Straße von Südosten erschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit die Grundstücke 799/15, 799/16, 799/12 (Teilfläche Joseph-von-Fraunhofer-Straße), 1837/3, 1837/4, 1837/5, 1837/8, 1842, 1842/2, 1842/3, 1844/2, 1844/8, 1844/10 (Teilfläche) und 799/7 (Teilfläche), eine Teilfläche der FINr. 799/10 sowie Teilflächen der FINrn. 799, 799/4 und 1865 und hat eine Größe von ca. 7.850 qm. Von der Trautersdorfer Straße nach Osten fällt das Gelände um ca. 10 m ab.

Das Planungsgebiet ist zwischenzeitlich an der Trautersdorfer Straße mit dem Haus Nr. 6 bebaut. Darüber hinaus befinden sich weiterhin die drei bestehenden Häuser, Gedererweg 1 und 3, und Joseph-von-Fraunhofer-Straße 10, um eine großzügige Wiese. Nördlich, westlich und südlich schließen Wohngebäude, stattliche landwirtschaftliche Anwesen und Streuobstwiesen an. Im Osten befinden sich großmaßstäbliche Gebäude der Kampfenwand- und der Waldorfschule, des Waldorfkinder Gartens und gewerbliche Gebäude.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Trautersdorfer Straße, den Gedererweg und die Joseph-von-Fraunhofer-Straße.

Die Stromversorgung im Planungsgebiet erfolgt wie bisher durch die Bayernwerk AG.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Leitungsnetz.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Marktes Prien a. Chiemsee.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Der geotechnische Kurzbericht zur Sickerfähigkeit vom 30.06.2021 des Ingenieurbüros Bernd Gebauer, Traunstein, (Anlage 1) kam zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur im Bereich des Böschungsfußes und somit nur am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes möglich ist.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Kas + Maier PmbB, Halfing, vom 14.09.2021 wurde mit Datum 27.02.2026 aktualisiert. Die erforderlichen Versickerungsanlagen wie Mulden und Rigolen unter Berücksichtigung der bereits realisierten Versickerungsanlagen wurden dimensioniert. Die Flächen wurden in die Planzeichnung übernommen. Die exakte Dimensionierung und Größe der Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.3 Natur- und Umweltschutz

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

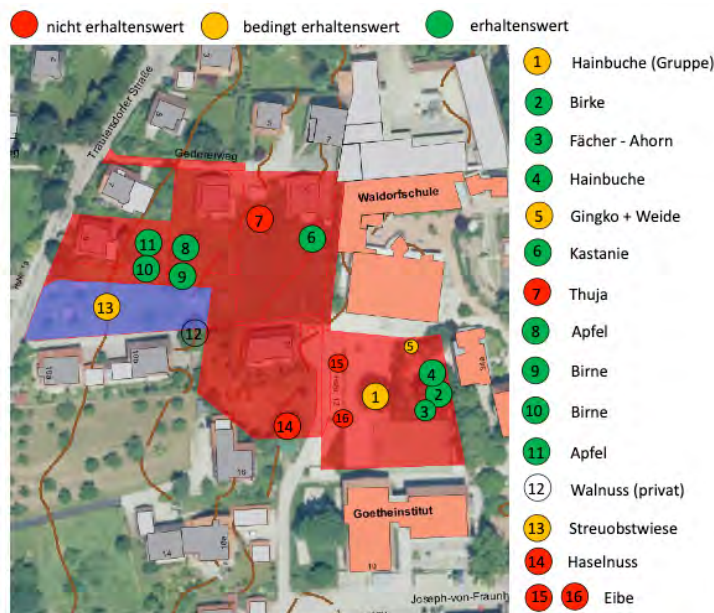
Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –Bewertung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume:

Das Plangebiet ist bereits mit vier Gebäuden bebaut, wird aktuell intensiv gärtnerisch bzw. im Binnenbereich als Wiese genutzt. Im westlichen Planungsbereich befinden sich vier Obstbäumen (Apfel, Birne), im Osten eine Kastanie, darüber hinaus Thuja, Haselnuss und Sträucher.

Für den Naturhaushalt sind die intensiv gärtnerisch gestalteten Grünflächen von eher geringer Wertigkeit. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete durch die Planung betroffen.

U.a. der Baumbestandsplan mit Bewertung vom 25.04.2019, o.M.: Von den erhaltenswerten Bäumen werden Kastanie (Nr.6), Apfelbaum (Nr. 11) und Birnbäume (Nrn. 9 und 10) gefällt, der Apfelbaum Nr. 8 kann erhalten werden.



Baumbestandsplan mit Bewertung vom 25.04.2019, o.M

Bei erneuten Begehungen der Bestandsgebäude durch das Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner, Wasserburg / Inn, vom 09.02.2026 und 16.02.2026 (Anlage 3), wurden die Ergebnisse der Begehung vom 15.10.2021 aktualisiert. In einem Gebäude wurde zweifelsfrei ein Fledermausquartier (Ausweichquartier aus dem Jahr 2024) festgestellt, auch in den übrigen Gebäuden ist dies nicht unwahrscheinlich. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Lebensräume ist weiterhin hoch einzustufen.

Schutzgut Boden:

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 herrschen im Plangebiet Braunerden, fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden jedoch anthropogen überprägt. Unversiegelte Flächen mit anthropogener Überprägung haben mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage und der geologischen Situation ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mittel.

Schutzgut Klima/ Luft: Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild:

Teilbereiche werden als Grünland (Wiese) genutzt; die bestehende Obstwiese hat eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich dient den Bewohnern, hat aber für die örtliche Bevölkerung keine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals D-1-8140-0060 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“. Das Bodendenkmal ist von dem Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. 1837/5 bereits überbaut.

Für das weitere Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Insgesamt kommt damit einem Teilgebiet des Plangebietes eine große Bedeutung zu.

Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft:

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich der Grad der Versiegelung. Die bisherige maximale Grundfläche der Hauptbaukörper reduziert sich von ca. 1.390 qm (festgesetzte Grundflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan) auf 1.310 qm. Die Überschreitung der Grundfläche für Dachüberstände, Balkone, Terrassen und für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist wie bisher bis zu einem Wert von 0,8 möglich. Die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Sowohl die geplante reduzierte überirdische Baumasse als auch der Verzicht auf eine Tiefgarage minimieren den Eingriff in Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Die geplante Geländemodulation stellt im Hinblick auf die Veränderung der natürlichen Topographie einen deutlichen Eingriff in das Ortsbild dar.

Niederschlagswasser ist über entsprechende Versickerungsanlagen zu versickern. Ausbildung und Größe der für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Versickerungsanlagen (wie Rigolen, Mulden) sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Planung erfordert weiterhin Eingriffe in den Baumbestand. Ein bestehender Apfelbaum kann erhalten werden. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

Durch den Abbruch weiterer Bestandsgebäude werden ggfs. Lebensräume von Fledermäusen zerstört.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

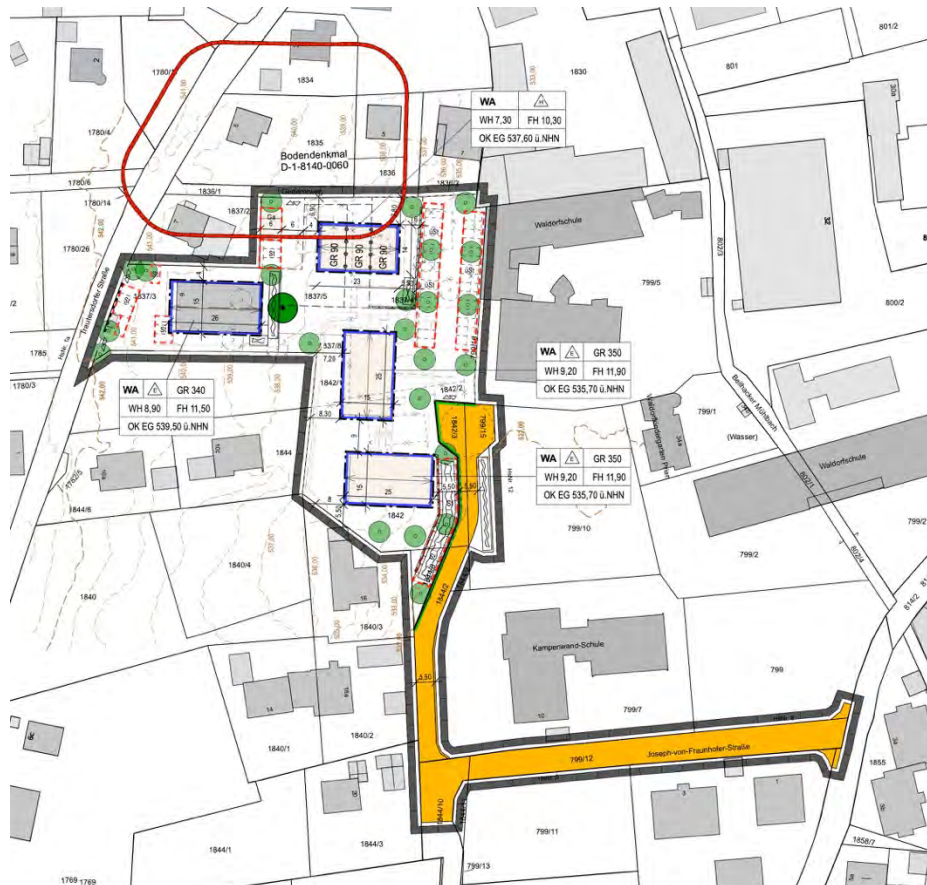
Durch Erhalt von Baumbestand und Ergänzung durch Neupflanzungen kann der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden.

PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Mindestens 20 % des Grundstücks sind zu begrünen.

Der Zeitraum für den Abbruch des Gebäudebestandes ist nur zwischen Dezember und Februar möglich. Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich in Bezug auf etwaige Fledermäuse wie Ausgleichsquartier, Einflugschacht sind mit dem Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, abzustimmen.

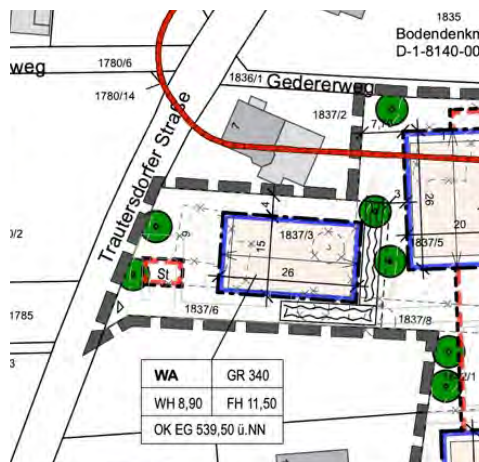
In Bezug auf das Bodendenkmal im nördlichen Geltungsbereich wurde eine Umpflanzung bzw. Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort geprüft. Allerdings wurde an der Planung aufgrund fehlender Grundstücksalternativen und dem Bedarf an Wohnraum festgehalten. Für die Realisierung ist für Bodeneingriffe jeglicher Art ein Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird dann die fachlichen Anforderungen formulieren.

4. Inhalt der 1. Änderung



Planzeichnung der 1. Änderung, o.M.

Das westliche bereits bebaute Teilgebiet mit der Fl.Nr. 1837/3 bleibt in Bezug auf die Baugrenzen, zulässige Grundfläche, Wand- und Firsthöhe unverändert. Zulässig sind nun acht oberirdische Stellplätze, die von innerhalb des Grundstücks und nicht direkt von der Trautersdorfer Straße angefahren werden dürfen. Ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt und zwei Bereiche für eine Zu- und Ausfahrt wurden festgesetzt.



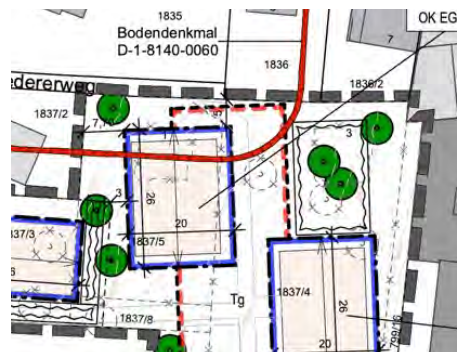
rechtswirksamer BP, Ausschnitt, o.M.



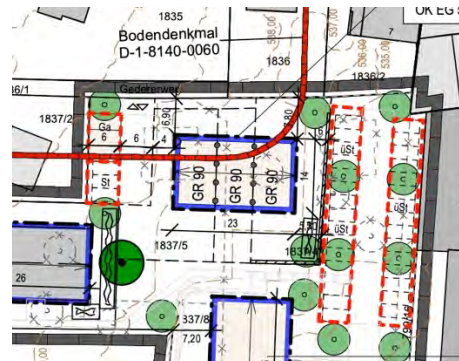
1. Änderung, Ausschnitt, o.M.

Vom Gedererweg werden nun in der 1. Änderung drei Reihenhäuser mit ihren Garagen und oberirdischen Stellplätzen erschlossen. Überbaubaren Flächen wurden mit Baugrenzen eng abgegrenzt, die zulässigen Grundflächen mit je maximal 90 qm

festgesetzt, Grundstücksgrenzen vorgeschlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Die zulässigen Wand- und Firshöhen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan auf maximal 7,30 m und 10,30 reduziert. Die maximal zulässige Oberkante Erdgeschoss wird um 0,60 m auf 537,60 m ü. NHN erhöht, um zu ermöglichen, dass alle drei Reihenhäuser profilgleich und damit wirtschaftlicher errichtet werden können.



rechtswirksamer BP, Ausschnitt, o.M.

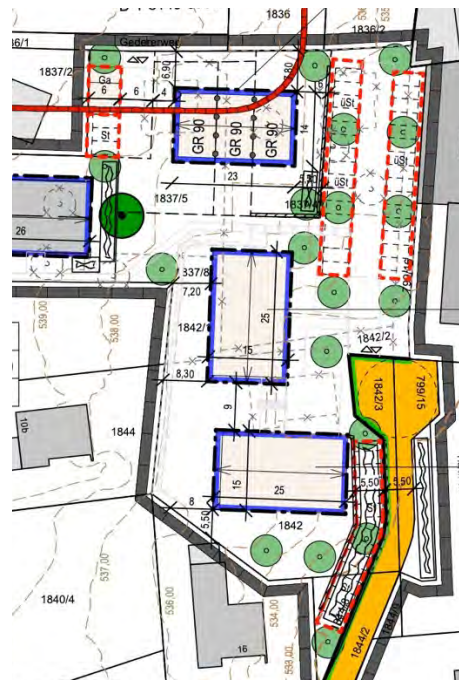


1. Änderung, Ausschnitt, o.M.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sind nun zwei überbaubare Flächen für Geschosswohnungsbau neu angeordnet, die auf einer Höhe von der Joseph-von-Fraunhofer-Straße erschlossen werden. Die nun zulässige Oberkante Erdgeschoss befindet sich für beide Baukörper auf 535,70 m ü.NHN im Vergleich zu derzeit 535,50 und 536,00 m ü.NHN. Die Wandhöhen wurden von derzeit 8,90 m auf 9,20 m erhöht, ebenso die Firshöhen von 11,50 m auf 11,90 m. Wesentliche Änderung ist die oberirdische Stellplatzanlage im nordöstlichen Planungsgebiet. Hier wurden Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit begrünten Dächern und / oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung festgesetzt.



rechtswirksamer BP, Ausschnitt, o.M.



1. Änderung, Ausschnitt, o.M.

Unverändert bleiben die oberirdischen Stellplätze, die direkt von der Joseph-von-Fraunhofer-Straße angefahren werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, festgesetzt bleibt ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO, allerdings ohne der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Vorhaben passen nicht zur geplanten baulichen Struktur des Wohngebiets.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird weiterhin über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen sowie einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese festgesetzten Grundflächen dürfen für Balkone bis zu 30 % überschritten werden. Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung stellen die Baugrundstücke dar, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Ogleich in der 1. Änderung auf eine Tiefgarage verzichtet wurde, bleibt die zulässige GRZ von 0,8 aufgrund des kleinen Grundstückszuschnittes der Fl.Nr. 1837/3, der nun gesamt oberirdisch geplanten Stellplätze und auch des geplanten Reihemittelhauses unverändert.

Dem Markt ist bewusst, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen des Absatzes 1 § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 GRZ bzw. mit Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 GRZ überschritten werden. Allerdings gleichen die privaten Grünflächen die zulässige Dichte aus und schaffen ein qualitativvolles Wohnumfeld.

Für das WA ist eine höchstzulässige GFZ von 0,7 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht ausgeschöpft.

Um die städtebauliche Figur festzuschreiben und die damit verbundene räumliche Qualität zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen eng abgegrenzt. Um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Wohnungsgärten im Erdgeschoss zu gewähren wurde festgesetzt, dass Terrassen und Balkone die Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten werden dürfen.

Darüber hinaus wurden maximal zulässige Wandhöhen von 8,90 m bzw. 9,20 m und Firsthöhen bis zu 11,50 m bzw. 11,90 m für den Geschosswohnungsbau und 7,30 m Wandhöhe und 10,30 m Firsthöhe für die Reihenhäuser festgesetzt. Diese bemessen sich von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenhaut Dach mit der Außenkante Außenwand bzw. bis zum First. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks wurden die maximal zulässigen Oberkanten Erdgeschossfertigfußboden für die Baukörper in Meter über NHN festgesetzt.

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit First in Gebäudelängsrichtung mit einer Neigung zwischen 18 und 25° zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung auf Dächern und an Fassaden bleiben ausdrücklich zugelassen und werden empfohlen.

4.2 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Anzahl und Art der erforderlichen Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung des Marktes Prien a. Chiemsee zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Flächen für oberirdische Stellplätze wurden parallel zur Joseph-von-Fraunhofer-Straße und von der Trautersdorfer Straße erschlossen festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wurde eine große Stellplatzanlage für überdachte Stellplätze (Carports) mit begrünten und / oder Anlagen zur Solarenergienutzung zugelassen.

Für die Hausgruppen (Reihenhäuser) sind Flächen für Garagen und oberirdische Stellplätze vom Gedererweg aus erschlossen zulässig.

Die Zulässigkeit einer Tiefgarage ist nicht mehr erforderlich.

Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze und Müll wurden nur in aufgeständerter, filigraner Holzkonstruktion zugelassen. Die Wandhöhe wurde mit 3,50 m begrenzt und aufgrund der Einsehbarkeit ein begrüntes Dach mit maximal 6° Neigung festgesetzt. Gartenhäuser und Holzlegen wurden in Holzbauweise mit max. 6 qm Grundfläche und einer Wandhöhe bis zu 2,20 m zugelassen.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig. Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das angrenzende Gelände festgesetzt. Durch Verwendung von lebenden Einfriedungselementen wie Hecken oder Sträuchern wird die klimatische Qualität erhöht, gleichzeitig aber gestalterische Spielräume in der Wahl der Pflanzen bzw. Art des Zaunes geboten.

4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO müssen zu den außerhalb an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Innerhalb des Wohnquartiers kommt es bei der derzeit vorliegenden Gebäudeplanung zu keinen Unterschreitungen, es könnten sich aber leichte Unterschreitungen bei der Optimierung der Gebäudestellung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ergeben. In Bezug auf Belichtung und Belüftung ergeben sich keine Nachteile, soweit im Grundriss entsprechend reagiert wird.

4.4 Grünordnung

Ausbildung von Oberflächen

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten und die Stellplätze an den Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) und Unterbau auszubilden. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Baugrundstücke

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Dadurch wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht.

Des Weiteren werden unter anderen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Anwendung empfohlen:

Gemäß dem § 202 BauGB ist 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.

Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend 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) muss stets sorgfältig erfolgen.

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. [Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser]

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. [Schutzgut Wasser]

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 flach geneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen. [Schutzgut Klima, Schutzgut Pflanzen und Tiere]

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.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Einbindung der Baukörper ins Gelände und für eine barrierefreie 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.

Aufgrund der vorhandenen Topographie ist es erforderlich auch bauliche Anlagen wie Treppen und Rampen zuzulassen. Diese sind in die Topographie einzubetten. Stärkere Höhenunterschiede in den Freiflächen sind durch niedrige Stützmauern bis 1 m Höhe abzufangen.

Höhere Stützmauern sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

5. Klimaschutzklausel

Gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Empfehlungen und Hinweise hierzu aufgenommen.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Grünordnerische Maßnahmen:

- Sicherung des Grünflächenanteils (private Grünfläche)
- Baumneupflanzungen

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	7.880 qm	=	100 %
Davon entfallen auf:			
öffentliche Verkehrsflächen:	1.730 qm	=	22 %
Nettobauland:	6.150 qm	=	78 %
davon 120 qm Teilfläche Fl.Nr. 799/10			

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Grundstücksgröße (überbaubares Baugrundstück) 6.030 qm

max. zulässige Grundfläche Hauptbaukörper 1.310 qm
zzgl. 30 % für Balkone, Terrassen, Dachüberstände

Überschreitung für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Markt Prien a. Chiemsee, den

Andreas Friedrich, Erster Bürgermeister