



PRÄAMBEL

Der Markt Prien a. Chiemsee erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Bebauungsplan Goethestraße.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA 5 Allgemeines Wohngebiet mit Nummer (Bezug zu Ziffer 3.2)
MI Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. 3
↔ Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung

■■■■■ Baugrenze
↔ Firstrichtung

5. Verkehrsflächen

■ Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen
■■■■■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Baumerhalt

● bestehender Baum, zu erhalten

B HINWEISE

■■■■■ Bestehende Haupt- und Nebengebäude
■■■■■ Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer, z.B. 679/4
■■■■■ bestehender offener Bachlauf mit Gewässerbegleitgehößen (Lage angenähert)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
- Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Grundflächenzahl

- Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Für Hausgruppen wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, diese kann ausnahmsweise überschritten werden, sofern im Bestand bereits eine höhere GRZ vorhanden ist oder ein erdgeschossiger Anbau gem. Ziffer 3.3 der textl. Festsetzungen errichtet wird.
- Im Mischgebiet wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.

3. Wandhöhe/ Dächer/ überbaubare Grundstücksflächen

- Bezugspunkte: Bezugspunkte für die zulässige Wandhöhe [WH, m] sind die Oberkante Rohfußboden OK.RFB.EG und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut beim Sattel- oder Pultdach sowie die Oberkante Attika beim Flachdach bzw. Brüstungsoberteil der Attika.
- Der Rohfussboden EG darf höchstens 0,3 m über der Höhe der angrenzenden Fahrbahn liegen. Maßgeblich ist hierbei die Fahrbahnkante an der Traufseite des Gebäudes in Gebäudemitte, es ist senkrecht vom Gebäude aus zu messen.

3.2 Die Wandhöhe und Dächer sind wie folgt festgesetzt:

- WA1: WH: 11,00 m, Flach- oder Pultdach, Dachneigung 7 - 18 Grad
- WA2: WH: 15,00 m, sofern das Gebäude mit 5 Vollgeschossen errichtet wird, ist das oberste Geschoss profiliert mit den darunterliegenden Geschossen auszubilden. Dachneigung: bei 5 Vollgeschossen Flach-, Sattel- oder Pultdach, 7 - 18 Grad, bei 4 Vollgeschossen auch Satteldach mit 18 - 25 Grad Dachneigung
- WA3: WH: 11,00 m, Satteldach, Dachneigung 18 - 25 Grad
- WA4: WH: 11,00 m, sofern das Gebäude mit 4 Vollgeschossen errichtet wird, ist das oberste Geschoss zu auszubilden, dass seine Geschossfläche um min. 20% kleiner ist als die des darunterliegenden Geschosses, die Fassaden des obersten Geschosses sind gegenüber den darunterliegenden Fassaden um min. 1,0 m zurückversetzt auszuführen. Dachneigung: bei 4 Vollgeschossen Flach-, Sattel- oder Pultdach, 7 - 18 Grad, bei 3 Vollgeschossen auch Satteldach mit 18 - 25 Grad Dachneigung
- WA5: WH: 11,00 m, Satteldach, Dachneigung 18 - 25 Grad

D HINWEISE DURCH TEXT

Erforderliche Zahl von Stellplätzen
Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Prien am Chiemsee.

Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebte Bodenzone anzustreben. Die Bodenverhältnisse ermöglichen nicht in jedem Fall eine Versickerung von Niederschlagswasser. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerleitigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Begründete Dächer sollen so ausgeführt werden, dass sie auch Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser bieten.

Die Entorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.

Gefahren durch Wasser

Oberflächenwasser
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildwasserführendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Grundwasser

Im Plangebiet liegen zum Teil hohe Grundwasserstände vor. Unterkellerungen sollten daher grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wassererdigt und ggf. aufrüstsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wassererdicht und ggf. aufrüstsicher auszuführen.

Bodenmerkmale

Bodenmerkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben.

Artenzucht

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

Vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese durch Fachpersonal auf das Vorkommen geschützter Arten (z. B. Mauersegler, Dohlen, Fledermäuse, Hornissen) zu überprüfen. Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Fall von Vorkommen einzubinden.

Ein Gebäudeabriss darf nur im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen sind, insbesondere bei Gefährdungen während des Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

8.4

Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

8.5

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Dabei ist auf standort- und klimargerechte Baumarten zu achten. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

8.6

Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten ist unzulässig.

8.7

Dächer mit einer Neigung von bis zu 18 Grad sind zu min. 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist hierbei in einer Schichtstärke von min. 10 cm (ohne Dachisolation) auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Prien a. Chiemsee, den

- Siegel - Andreas Friedrich (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt
Markt Prien a. Chiemsee, den

- Siegel - Andreas Friedrich (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Prien a. Chiemsee, den

- Siegel - Andreas Friedrich (Erster Bürgermeister)

MARKT PRIEN A. CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIMBebauungsplan Nr. 105
"Goethestraße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 21.12.2022
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg | Planungsgruppe Strasser
Außere Rosenheimer Str. 25 Tel: 0861 / 98 987 0
83278 Traunstein Fax: 0861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de
JU
Format 765 / 585