



**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**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**  

<b>WA 5</b>	Allgemeines Wohngebiet mit Nummer (Bezug zu Ziffer 3.2)
<b>MI</b>	Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  

WH 6,70	Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,70 m
III	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. 3

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung**  
 Baugrenze  
 Firstrichtung
- Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

**B HINWEISE**

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 679/4 Flurnummer, z.B. 679/4

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.  
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 1.3 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.
- Grundflächenzahl**  
 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.  
 2.2 Im Mischgebiet wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.
- Wandhöhe/ Dächer**  
 3.1 **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- und Pultdach sowie die Oberkante Attika beim Flachdach. 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: 12,00 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 so auszubilden, dass seine Geschossfläche um min. 20% kleiner ist als die des darunterliegenden Geschosses. Dachneigung: bei 5 Vollgeschossen Flach-, Sattel- oder Pultdach, 7 - 18 Grad, bei 4 Vollgeschossen auch Satteldach mit 18 - 25 Grad Dachneigung  
**WA3:**  
 WH: 10,25 m, Satteldach, Dachneigung 18 - 25 Grad  
**WA4:**  
 WH: 12,00 m, sofern das Gebäude mit 4 Vollgeschossen errichtet wird, ist das oberste Geschoss so auszubilden, dass seine Geschossfläche um min. 20% kleiner ist als die des darunterliegenden Geschosses. Dachneigung: bei 4 Vollgeschossen Flach-, Sattel- oder Pultdach, 7 - 18 Grad, bei 3 Vollgeschossen auch Satteldach mit 18 - 25 Grad Dachneigung  
**WA5:**  
 WH: 10,25 m, Satteldach, Dachneigung 18 - 25 Grad  
**MI:**  
 WH: 10,25 m, Satteldach, Dachneigung 18 - 25 Grad

- Dachaufbauten:**  
 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 Dachgauben sind bei Satteldächern mit einer Neigung von 18 - 25 Grad zulässig. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch 5 m in Anspruch nehmen und müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Der First der Gaube muss min. 0,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.  
 Quergiebel sind zulässig. Die zulässige Giebelbreite ist, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss mind. 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
- Baugestaltung**  
 4.1 Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite.  
 4.2 Bei Satteldächern ist der First mittig und parallel zur Längseite des Gebäudes anzuordnen.  
 4.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind über den gesamten Baukörper aus den einzelnen Gebäuden exakt profilig ohne Versatz (insbesondere Wandhöhe, Dachform, -neigung, -überstand, -länge) zu errichten.  
 4.4 Sonnenkollektoren sind in der gleichen Neigung wie das Dach zu errichten.
- Solarpflicht**  
 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf min. 40% der Dachfläche Photovoltaikmodule bzw. Solarwärmekollektoren zu installieren. Maßgebliche Dachfläche ist die gesamte Dachfläche bis zu den äußeren Rändern der Dächer abzüglich der Flächen von Dachgauben und Dachflächenfenstern.
- Gelände**  
 6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,5 m zulässig. Stützmauern sind unzulässig.  
 6.2 Das Gelände ist am Gebäude auf 0,3 m unter der OF.RFB.EG oder höher anzugleichen.
- Stellplätze/ Garagen/ Tiefgaragen**  
 7.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
 7.2 Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch überdacht zulässig.  
 7.3 Zusammenhängende Stellplätze mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen, Qualität Hochstamm zu gliedern. Spätestens nach dem 5. Stellplatz ist eine Baumpflanzung vorzusehen.
- Grünordnung, Dachbegrünung**  
 8.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neu- und Ersatzbauten mindestens 1 Laubbäum (Hochstamm) zu pflanzen.  
 8.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.  
 8.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.  
**Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:**  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Obstbäume:**  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Sträucher:**  
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
- Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten ist unzulässig.
- 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 Dachisolierung) auszuführen.

**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 belebte Bodenzone anzustreben.  
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWU) 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.

**Gefahren durch Wasser**  
 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.  
 Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).  
 Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

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

**Bodendenkmale**  
 Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalpflegegesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
  - 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.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
  - 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 jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 Fridrich  
 (Erster Bürgermeister)

MARKT PRIEN A. CHIEMSEE  
 LANDKREIS ROSENHEIM



**Bebauungsplan Nr. 105  
 "Goethestraße"**

mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 26.09.2022  
 Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000