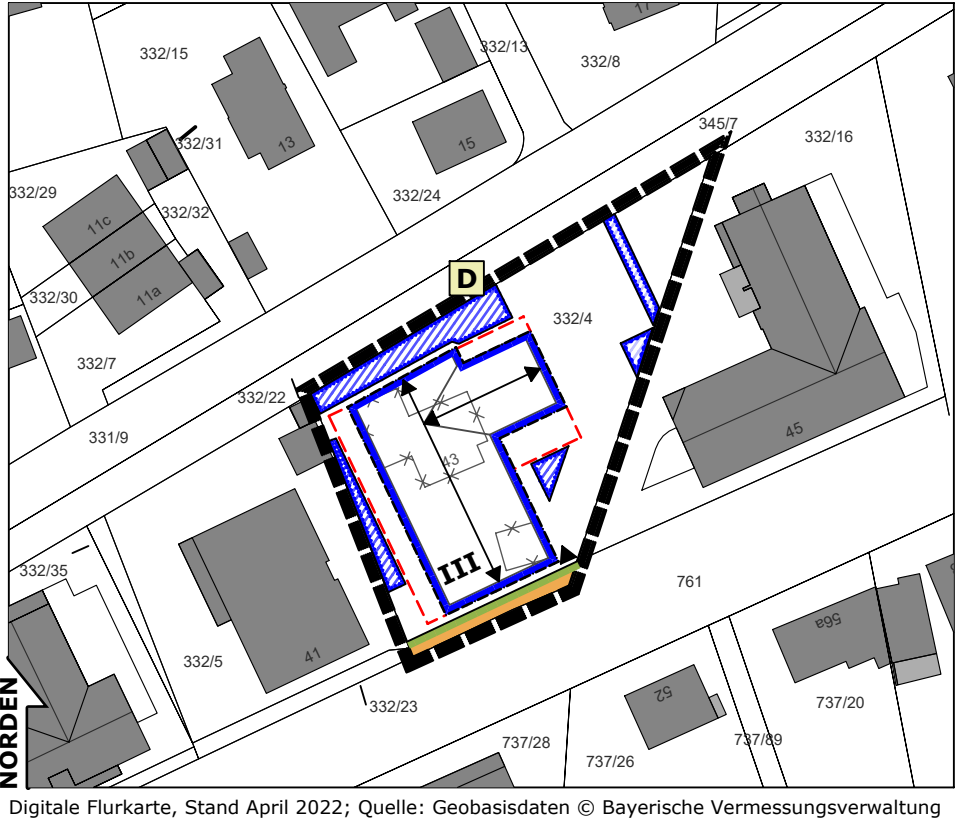


LAGEPLAN M 1 : 1.000



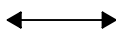
PRÄAMBEL

Der Markt Prien a.Chiemsee erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

HINWEIS

In den Entwurf des Bebauungsplans wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Fläche für Tiefgaragen einschl. deren Ein- und Ausfahrten
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Vorgeschriebene Firstrichtung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Vorgeschriebene Zufahrt
-  Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung: Sickermulde
-  Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung: Sickerfläche / Sickermulde

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Gebäude im Bestand, Abbruch geplant
-  Baudenkmal D-1-87-162-66, nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Die GRZ wird mit höchstens 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze GRZ 0,8 überschritten werden.
- Die GFZ wird mit höchstens 1,0 festgesetzt.
- Die seitliche Wandhöhe wird mit max. 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe der Flachdachgauben wird mit max. 12,50 m festgesetzt. Die Wandhöhen werden gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- OK.FFB.EG wird mit 527,60 m ü.NHN festgelegt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,20 m abgewichen werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Vordächer und Terrassen ist bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine).
- Dachaufbauten mit Flachdachgauben sind zulässig. Die zulässige Ansichtsbreite ist je Dachseite als Einzelobjekt oder in Summe auf max. 11,50 m begrenzt.
- Für Dachgauben sind abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen aus mattedem Blech zulässig.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind anthrazitgraue kleinformatige Materialien zulässig.
- Höhensprünge im Gelände sind durch Böschungen oder Stützmauern zu modellieren. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des Nachbargrundstücks anzugleichen.
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- Die Breite einer einzelnen Schaufensteröffnung darf 5,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.
- Keller oder sonstige Räume unterhalb des anstehenden Geländes sind bis mind. 526,30 m ü.NHN wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 "Flugplatz-West".
- Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung).
- Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließen-des Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- An den Geltungsbereich grenzt ein Baudenkmal (D-1-87-162-66). Die Denkmal-schutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baul. Anlagen zu beteiligen. Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.
- Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die Entfernung artenschutzrechtlich relevanter Gehölze bedarf der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim. Zur Bauaufeld-freimachung wurde eine entsprechende Genehmigung eingeholt.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. November bis Mitte März erfolgen. Unmittelbar vor dem Abbruch des Bestandsge-bäudes wurde eine Gebäudekontrolle durch eine Fachperson durchgeführt, auf deren Grundlage die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte.
- Werden für Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
- Auf dem Grundstück kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Gebäude sind daher eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche ab-fließender Starkregen nicht eindringen kann.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 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 _____ wur-de mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt hat mit Beschluss vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung be-schlossen.

Markt Prien a.Chiemsee, den

- Siegel -

.....
Andreas Friedrich
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Markt Prien a.Chiemsee, den

- Siegel -

.....
Andreas Friedrich
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ ge-mäß § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Aus-kunft gegeben. 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 ROSENHEIM



Bebauungsplan Nr. 3 "Flugplatz-West"

25. Änderung

für das Grundstück Fl. Nr. 332/4, Gemarkung Prien a.Chiemsee
im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Entwurf	01.03.2023
	Planfassung f. Bekanntm.	
Planung		
 Planungsgruppe Strasser	Äußere Rosenheimer Str. 25	Tel: 0861 / 98 987 0
	83278 Traunstein	Fax: 0861 / 98 987 50
	JU / LH	info@plg-strasser.de
Format 420 / 580	BV 22146	M 1 : 1.000