



Präambel

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

Festsetzungen durch Text

- Art der Baulichen Nutzung:**
 - Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Geltungsbereich sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der im Planteil gekennzeichneten baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig. Nutzungsänderungen sind hier zulässig, sofern es sich bei der geänderten Nutzung um eine Nutzung handelt, die im Mischgebiet unter Berücksichtigung von Ziffer 1.1 zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung:** Die GRZ ist mit höchstens 0,6 festgesetzt. Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite. Die Oberkante FFB EG ist auf 569,20 m üNN festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,3 m abgewichen werden.
- Abstandsflächen** Die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO sind einzuhalten. In dem im Planteil gekennzeichneten Bereich gilt als Maß der Abstandsflächentiefe die im Bebauungsplan festgesetzte seitliche Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.
- Baugestaltung**
 - Dächer** Dachform: regelmäßiges Satteldach und Pultdach. Abgeschleppte Dächer sind zulässig. Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 14-24 Grad. Dachdeckung: naturrote bis braune sowie anthrazitfarbene kleinformatige Materialien sowie Blech in matten Farben. First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Ortgang von 0,5 m einzuhalten.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ohne Sockel zu errichten, Mauern und Gabionen sind unzulässig.
- Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen und -gebäude**
 - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Die seitliche Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe ist die unter Ziffer 2 festgesetzte Höhe des unteren Bezugspunktes und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Gelände** Geländemodellierungen sind zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis min. 0,3 M unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss angefüllt werden. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden.
- Grünordnung**
 - Im Geltungsbereich sind mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
 - Für alle Neupflanzungen nach Ziffer 7.1, 7.2 und 7.8 werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
Grosskronige Laubbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Kleinkronige Laubbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Solitär-Sträucher Ortsrandeingrünung:
 Mindestpflanzqualität: Solitär, mB, Höhe 125-150 cm
- 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 zu ersetzen.

HINWEISE DURCH TEXT

- Versickerung / Niederschlagswasser**
 - Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. 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 oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. 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 wird empfohlen.
 - Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Hoch- / Grundwasser / Starkregeneignisse**
 - Die Gebäude sind durch entsprechende Maßnahmen (z. B. wasserdichte Keller) hochwasserangepasst zu errichten.
 - Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher 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, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
 - Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Freiflächengestaltungsplan** Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Markt Prien a. Chiemsee, den

 Andreas Friedrich, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
 Markt Prien a. Chiemsee, den

 Andreas Friedrich, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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

 Andreas Friedrich, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 59
"SIGGENHAM-WEST"
MARKT PRIEN A. CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM

4. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

20099 H:\Projekte Stadtcaad\Siggenham\Planung\BP Siggenham.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 09.12.2021

