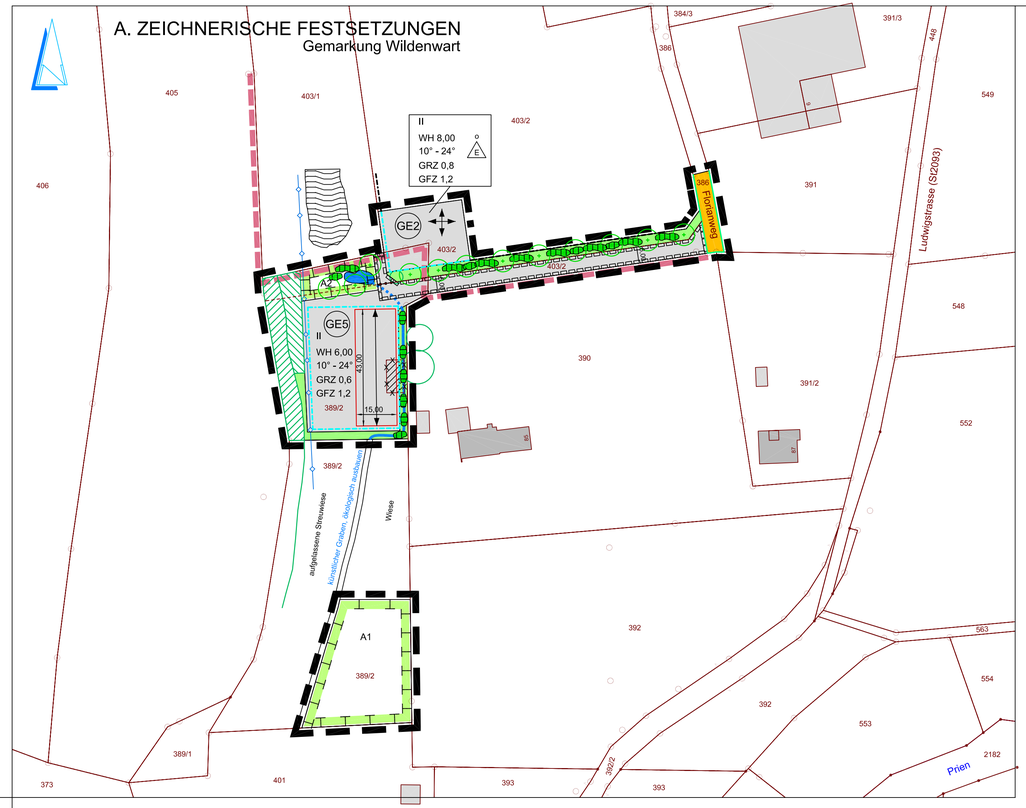
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Wildenwart



B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

GE5 — 1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, z.B. Gebiet Nr. 5

2.0. Maß der baulichen Nutzung

II
WH 6,00
10° - 24°
GRZ 0,6
GFZ 1,2

2.1. Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig, zwei
2.2. Wandhöhe in m maximal zulässig (talseitig), z.B. 6,00 m
2.3. Dachneigung, minimal - maximal
2.4. Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, z.B. 0,6
2.5. Geschoßflächenzahl nach § 20 (1) BauNVO, 1,2

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung, Bauweise

3.1. Baugrenze

3.2. Firstrichtung (im GE2 wahlweise)

3.3. offene Bauweise im GE2

E — 3.4. nur Einzelhäuser zulässig im GE2

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.0. Grünflächen

5.1. private Grünfläche mit Pflanzgeboten

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

6.2. Waldrand, zu erhalten

6.3. Baumgruppe, zu erhalten

A1 / A2 — 6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche): extensive Nutzung, Mahd 2x pro Jahr, früheste Mahd 30. Juli, keine Düngung, keine Spritzmittel, kein Mulchen [Ziel Biotopnutzungstyp G221, siehe Begründung]

6.5. ökologische Gewässergestaltung, Grabenrenaturierung, Flächen für Niederschlagswasserversickerung (Muldenversickerung)

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes

7.2. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

7.3. Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

1.1. Flurstücksgrenze

1.2. Flurstücksgrenze geplant

389/2 — 2.0. Flurnummer, z.B. 389/2

3.1. Gebäude Planung

3.2. Gebäude Bestand

3.3. Gebäude Abbruch

4.0. Wasserleitung Bestand

5.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes

6.0. Baumbestand

15,00 — 7.0. Maßzahl, z.B. 15,00 m

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten
5. Einzelhandelsbetriebe aller Art.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
im Gewerbegebiet Nr. 5: GRZ 0,60 | GFZ 1,20,
im Gewerbegebiet Nr. 2: GRZ 0,80 | GFZ 1,20.

3.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1. Als Gebäudeform ist nur ein rechteckiger Baukörper zulässig.
Für Fassaden sind verputzte, gestrichene und Flächen mit Holzverschaltung oder Sandwichpaneelen zulässig.

3.2. Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 10-24°.
Andere Dachformen sind unzulässig.

3.3. Für die Dacheindeckung ist rotbraunes oder anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

3.4. Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.
Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

3.5. Die maximale seitliche Wandhöhe (traufseitig) darf im GE5 6,00 m bzw. im GE2 8,00 m nicht überschreiten.
Sie wird gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der seitlichen Wand mit der OK Dachhaut.

4.0. Grünordnung

4.1. Die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und mit den entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwirklichen:
Acer campestre - Feldahorn, H. 3xv. StU 18-20 cm
Acer platanoides - Spitzahorn, H. 3xv. StU 18-20 cm
Acer pseudoplatanus - Bergahorn, H. 3xv. StU 18-20 cm
Carpinus betulus - Hainbuche, H. 3xv. StU 18-20 cm
Prunus avium - Kirsche, H. 3xv. StU 18-20 cm
Tilia cordata - Linde, H. 3xv. StU 18-20 cm

4.2. Die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Landschaftssträucher und geschlossenen Strauchflächen sind nach Wahl des Grundeigentümers mit den nachstehenden Arten und mit den entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwirklichen:
Cornus sanguinea - Hartriegel, Str. 2xv. 60-100 cm
Corylus avellana - Hasel, Str. 2xv. 60-100 cm
Eunoymus europaeus - Pfaffenhütchen, Str. 2xv. 60-100 cm
Ligustrum vulgare - Liguster, Str. 2xv. 60-100 cm
Prunus spinosa - Schlehe, Str. 2xv. 60-100 cm
Rosa canina - Heckenrose, Str. 2xv. 60-100 cm
Sambucus nigra - Holunder, Str. 2xv. 60-100 cm
Sambucus racemosa - Roter Holunder, Str. 2xv. 60-100 cm
Viburnum lantana - Schneeball, Str. 2xv. 60-100 cm

5.0. Lärmschutz

5.1. Die Immissionswerte für Gewerbegebiete entsprechend DIN 18005 dürfen nicht überschritten werden.

5.2. Für die ca. 40 m südöstlich liegenden Wohngebäude sind die Immissionswerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zugrunde zu legen.

5.3. Das Sachgebiet III / 2 - Technischer Immissionsschutz beim Landratsamt Rosenheim ist bei den Einzelbauvorhaben zu hören.

6.0. Niederschlagswasser

6.1. Das anfallende Oberflächenwasser der im Westen angrenzenden Hanggrundstücke ist im Bereich der Ausgleichsfläche durch neu anzulegende Sickermulden zur flächigen Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser abzuleiten.
Die Regenrückhaltung dient dem Schutz des neu zu erstellenden Gewerbegebietes ggf. von Westen zufließendes wild abfließendes Wassers.

6.3. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über eine flächenhafte Versickerung über Oberboden in das Grundwasser einzuleiten.

6.4. Eine Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung ist zulässig.

6.5. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.

7.0. Einfriedungen

7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Andere Einfriedungen sind unzulässig.

8.0. Abstandsflächen

8.1. Die Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Planungsgrundlage

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte und auf katasteramtlichen Lageplänen, M. = 1 : 1.000, gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2.0. Denkmalschutz - Bodendenkmäler

2.1. Zutagetretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG - Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.0. Wasserwirtschaft

3.1. Minimierung der Flächenversiegelung
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung von Oberflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen so gering wie möglich zu halten.

3.2. Grundwasser
Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

3.3. Versicherung
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen
(weitere Informationen unter www.elementar-versichern.de).

3.4. Hochwasser
Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen.
Informationen geben die Arbeitshilfe des StMUV und StMB "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement (vgl. Wassersensible Siedlungsentwicklung unter bayern.de).

4.0. Versorgungsleitungen

4.1. Im Bereich der privaten Zufahrten können Versorgungsleitungen verlegt werden.
Die Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.

4.2. Die unterirdisch verlegte Wasserleitung im Bereich des Baugebietes kann bestehen bleiben.

5.0. Stellplatzsatzung

5.1. Die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Prien am Chiemsee vom 18.01.2008 ist zu beachten.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 11.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 4. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 4. Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Prien a.Ch. hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die 4. Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Prien a.Ch., den (Siegel)

Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Prien a.Ch., den (Siegel)

Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Erweiterung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Erweiterung des Bebauungsplans 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Prien a.Ch., den (Siegel)

Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

MARKT PRIEN A.CHIEMSEE

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 62
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET BACHHAM"

4. Erweiterung

Die Marktgemeinde Prien a.Chiemsee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 4. Bebauungsplanerweiterung als

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 11.12.2012
Entwurf: 29.01.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Georg Greilhuber †
Gießen 1, 83236 Übersee

H u b e r P l a n u n g s - G m b H
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de