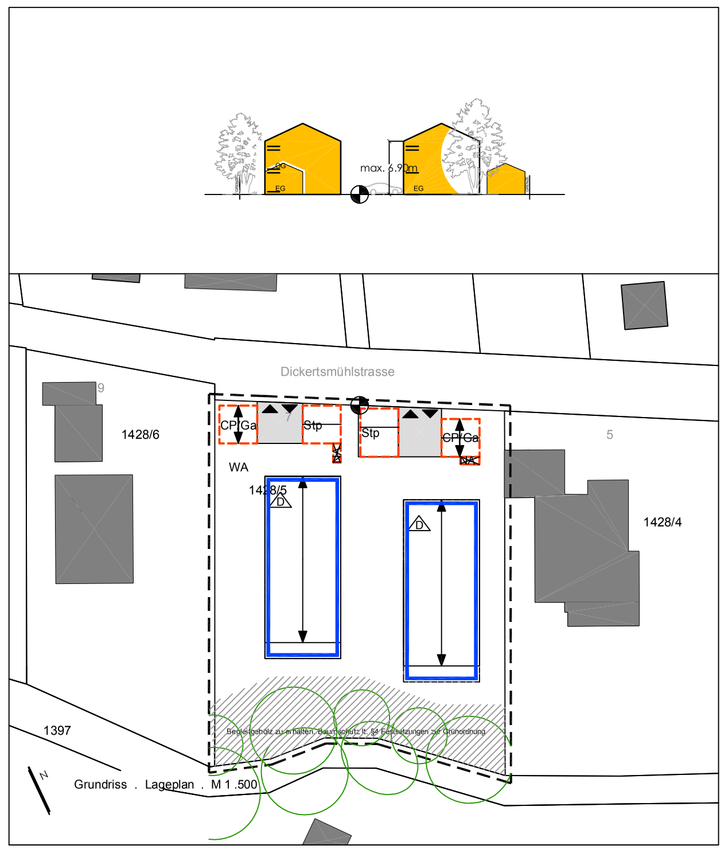
4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 67, Dickertsmühle neu



§1 Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Bauweise/ Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §23 BauNVO)

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/Carports, Gemeinschaftsanlagen

D Doppelhaus

Firstrichtung

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Zufahrten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Begleitgehöz entlang des Mühlbachs, zu erhalten

Bereich Baumschutz lt. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt

In allen nicht genannten Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 "Dickertsmühle neu" mit allen bisherigen Änderungen seine Gültigkeit

§2 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB i. V.m. 1-15BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. §4 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
Es sind maximal drei Wohnungen pro Doppelhaus zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
bei einem Vollgeschoss GRZ 0,3
bei zwei Vollgeschossen GRZ 0,3
GFZ 0,5

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen und Zuwegungen um 60 vom Hundert überschritten werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird festgesetzt:
maximal 40 cm über dem Höhenbezugspunkt an der Dickertsmühlstraße in der Mitte des Grundstücks (siehe Planzeichen Höhenbezugspunkt).

Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt mit 6,90 m über dem Höhenbezugspunkt, gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.
Über dem zweiten Vollgeschoss ist ein Kniestock von max. 70 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis Unterkante Sparren, gemessen senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

Balkone bis zu Einzellängen von jeweils 5,0 m und bis zu 60 % der jeweiligen Wandlänge sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§3 Festsetzungen zur Gestaltung

Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen.
Die Dachneigung wird mit 18 - 25° festgesetzt.

Die Gestaltung der Dächer (Oberfläche) hat in grauen, braunen oder rötlichen Farben zu erfolgen, reflektierende Oberflächen und/ oder engobierte Dachziegel sind nicht zulässig. Solaranlagen auf dem Dach sind von diesem Ausschluss ausdrücklich nicht mit umfasst.

§4 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste des rechtgültigen Bebauungsplans Nr. 67, *Dickertsmühle neu* durchzuführen.

Es sind Gehölze als zu erhaltend festgesetzt. Baumschutz wird in der DIN 18920 „ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" geregelt.

Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5 m) bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum."

Baumschutz ist auch in der Zeit nach Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten.

Textliche Hinweise

Grundwasser:
Für Erdaufschlüsse, nach §49 WHG, die in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Beseitigung des Niederschlagswassers:
Die Beseitigung unverschmutzten Niederschlagswassers hat als Oberflächenversickerung über Mulde(n) im westlichen Teil des Grundstücks zu erfolgen. Im Antragsverfahren ist ein Entwässerungsplan mit Berechnung der Mulde einzureichen. Ein breitflächiger Überlauf der Mulde(n) in den Mühlbach ist zulässig.

Ausnahmsweise kann eine linienförmige unterirdische Versickerung oder eine solche in Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.
Einer Niederschlagswassernutzung (als Garten- oder "Grauwasser"-Nutzung) ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.
Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung genehmigungsfrei. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Frei abfließendes Oberflächenwasser:
Zum Hochwasserschutz/Oberflächenwasserschutz hat das fertig hergestellte Gelände in jedem Fall mindestens 0,25 m unter Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zu liegen.
Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die die frei abfließendes Oberflächenwasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Es wird empfohlen zum Objektschutz, Keller in sog. WU-Beton (DIN 1045-2:2008-08 und DIN EN 206 (2017-01) zu erstellen.

Bodendenkmäler:
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8, Abs. 1-2 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Rosenheim, untere Denkmalschutzbehörde, bekannt gemacht werden müssen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee hat in der Sitzung vom 23.02.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 67, Dickertsmühle neu" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit von der 4. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 67, Dickertsmühle neu" wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 67 Dickertsmühle neu" in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 67 Dickertsmühle neu" wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Prien am Chiemsee, den
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Prien am Chiemsee, den
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde/ Markt/ Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.

Gemeinde Prien am Chiemsee, den
1. Bürgermeister

Planung:
rainer wetzelsarchitekt
Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. R. Wetzels, Architekt
Atelier Mainburg: Abensberger Str. 36
84048 Mainburg, T. 08751 . 1706
Atelier München: Schwanthaler Str. 141, 80339 München
T. 089 . 51661339, F. 089 . 89053855
E. info@wetzelsarchitekt.de, I. www.wetzelsarchitekt.de

München/Mainburg, den 23.02.2022
Fassung vom 26.10.2022