

3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 76 "Trautersdorf - Ost"

des Marktes Prien am Chiemsee

Landkreis Rosenheim

Rechtsgrundlage:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 "Trautersdorf Ost" des Marktes Prien am Chiemsee, bzw. aus der 2. (vereinfachten) Änderung vom 21.08.2009 heraus entwickelt.

Die mit dieser 3. Änderung nicht geänderten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans behalten weiter ihre Gültigkeit.

Entsprechend den Festlegungen des § 13 Baugesetzbuches wird die Änderung im einfachen Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich über den Bereich des Flurstücks 1765/1.

Das Gebiet des betroffenen Bebauungsplans wurde zum Teil als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und zum Teil als "ortsbildprägende Grünflächen" festgesetzt.

Auf der Basis der 2. (vereinfachten) Änderung wurde ein Wohnhaus realisiert. Dabei wurde das bestehende Baurecht nicht ausgeschöpft. Das Haus wurde deutlich niedriger gestaltet und die mögliche Grundfläche wurde nur zu 2/3 überbaut.

Begründung der Änderung:

Nun soll es möglich werden, dass die Hausbesitzer das Wohnhaus in südwestlicher Richtung erweitern können, um beispielsweise den Anbau eines Behandlungsraums zu realisieren.

Zudem soll es möglich werden, dass nordöstlich des Wohnhauses zwei überdachte Stellplätze geschaffen werden können.

Planung:

Südwestlich des Wohnhauses wird ein eingeschossiger Anbau vorgesehen, der sich unterordnend und nicht konkurrierend in das Grundstück einfügt. Beispielsweise wird die Einbettung in einen Bauerngarten geplant.

Nordwestlich des Wohnhauses wird ein eingeschossiges Nebengebäude in Form eines überdachten Unterstellplatzes vorgesehen, das an der nebenstehenden Garage angesetzt werden kann. Dieses Gebäude ist von der Straße aus kaum einsehbar.

Für beide Baukörper wird ein Flach- oder Pultdach vorgesehen. Damit wird es möglich die Baukörper dezenter zu gestalten.

Die bisher für das Hauptgebäude vorgesehene Grundfläche von 150m² wird durch die Grundfläche des geplanten Anbaus nicht überschritten. Es erfolgt vielmehr eine Verschiebung des genehmigten Baufensters von der Westseite auf die Südwestseite.

Die geplante gewerbliche Nutzung des Anbaus als Behandlungsraum erfüllt die Vorgaben eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes ((§ 4 (3) BauNVO)) - eine störende Lärmentwicklung und ein umfassender Besucherverkehr sind nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Trautersdorf Ost“ wird in der westlichen Teilfläche ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und in der östlichen Teilfläche eine "ortsbildprägende Grünflächen" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1. Grundfläche: Für den Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt. Zusätzlich ist innerhalb der Flächenumgrenzung für Garagen die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche von maximal 40 m² zulässig. Die zulässigen Grundflächen darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 von Hundert überschritten werden. Sofern Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen so gestaltet sind, dass anfallendes Niederschlagswasser ungehindert an Ort und Stelle versickern kann, werden diese je 1 m² Grundfläche nur mit 0,5 m² Grundfläche angerechnet.
- 2.2. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports (Ga) sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

3. Baugestaltung:

- 3.1. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Trautersdorf Ost“ sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit gleichschenkeligen Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 18 und 25 ° zu versehen.
- 3.2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung für den 2-geschossigen Baukörper ist zu beachten. Für Gebäude mit maximal 1

zulässigen Vollgeschoss sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen wird keine Firstrichtung festgesetzt.

- 3.3. Gebäude mit maximal 1 zulässigen Vollgeschoss sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern, Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von unter 18 ° überdeckt werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Trautersdorf Ost“ werden beibehalten.

Prien, den 07.05.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Drexler', with a stylized flourish extending to the right.

Josef Drexler

Planungsbüro
Birkenweg 13
83209 Prien

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Trautersdorf Ost“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss und der Hinweis, dass das Verfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, wurde am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 24.10.2018 hat der Marktgemeinderat den Entwurf des Planungsbüros Drexler in der Fassung vom 24.10.2018 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019. Es wurde darauf hingewiesen dass, in diesem Zeitraum während der amtlichen Dienststunden, sowie auch nachmittags die Planung eingesehen werden kann und Bedenken und Anregungen sowohl schriftlich als auch mündlich vorgebracht werden können. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 31.01.2019 wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, bis spätestens 15.03.2019 zu der beabsichtigten Planung Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am 07.05.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwendungen und Anregungen behandelt und abgewogen. Hierzu hat der Bau- und Umweltausschuss den überarbeiteten Vorentwurf des Planungsbüros Drexler in der Fassung vom 07.05.2019 gebilligt und beschlossen, auf der Grundlage dieses Entwurfs die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 12.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021. Es wurde darauf hingewiesen dass, in diesem Zeitraum während der amtlichen Dienststunden, sowie auch nachmittags die Planung eingesehen werden kann und Bedenken und Anregungen sowohl schriftlich als auch mündlich vorgebracht werden können. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 01.07.2021 wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, bis spätestens 13.08.2021 zu der beabsichtigten Planung Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am hat der Bau- und Umweltausschuss die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwendungen und Anregungen behandelt und abgewogen und den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Trauterdorf Ost“ in der Fassung vom 07.05.2019 als Satzung beschlossen.

Markt Prien a. Chiemsee

Prien a. Chiemsee, .2021

Friedrich

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Trautersdorf Ost“ wurde gem. § 10 BauGB am , . 2021 ortsüblich und im Internet unter www.prien.de bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

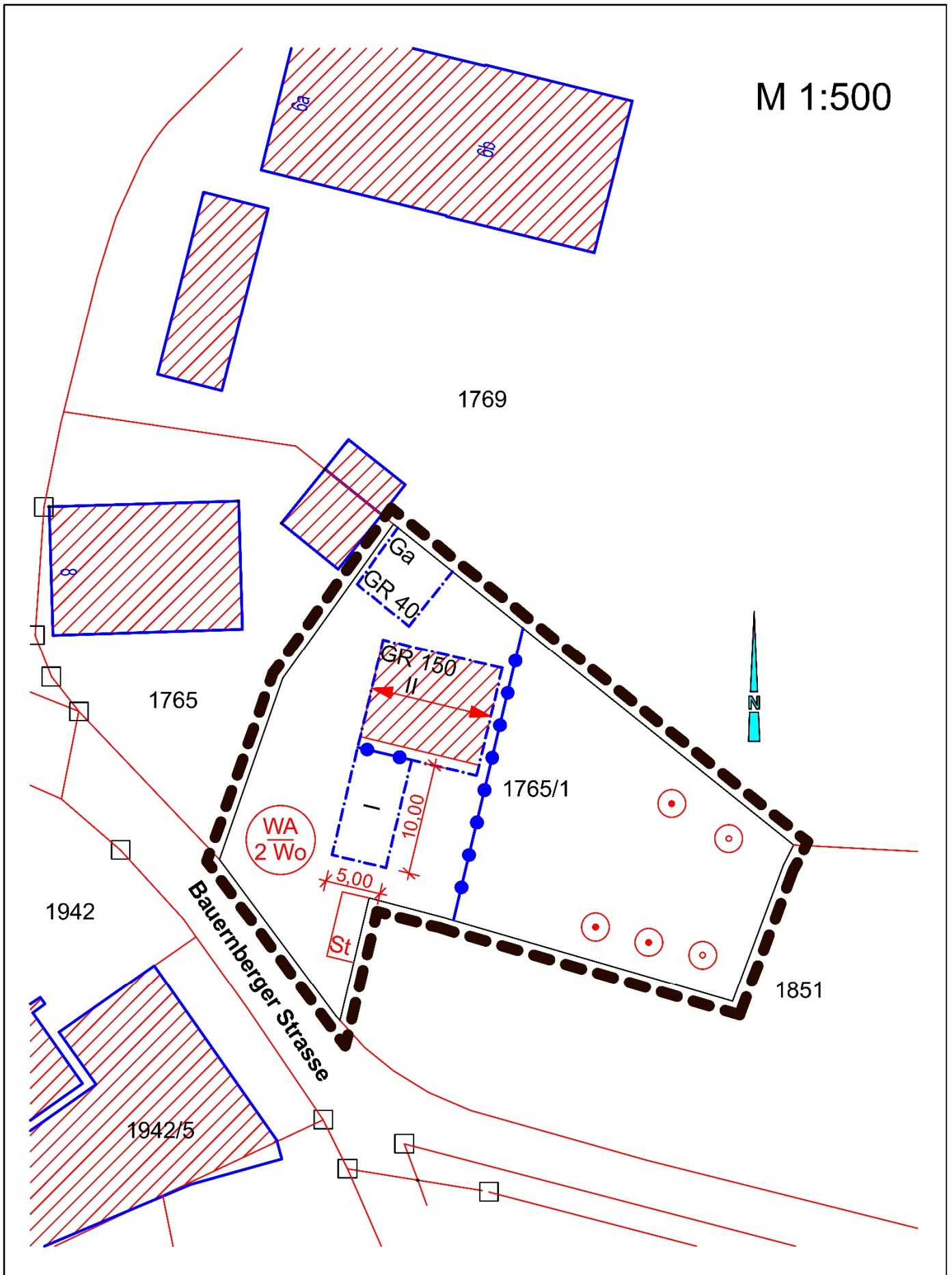
Markt Prien a. Chiemsee

Prien a. Chiemsee, . 2021

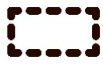
Friedrich

Erster Bürgermeister

M 1:500



Planzeichenerklärung:



§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Trautersdorf - Ost" Markt Prien am Chiemsee.

§ 2 Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dem Bebauungsplan verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 "Trautersdorf - Ost" des Marktes Prien am Chiemsee.



Baugrenzen gem §9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



vorhandener Baum



Pflanzgebot für Standortgerechte Bäume

Ga

Garagen

St

Stellplätze



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Nach §13 BauNVO sind Räume für freie Berufe nur innerhalb von Gebäuden zulässig!

Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan Nr. 76 "Trautersdorf - Ost" 2. (vereinfachte) Änderung
des Marktes Prien am Chiemsee, Landkreis Rosenheim

