Die Markt Prien am Chiemsee erläßt gemäß § 2, § 10, § 12 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstlinie
- Einfahrtsbereich

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- St — PKW-Stellplatz
- CP — Carport
- TGa — mit Tiefgarage unterbauter Raum
- TH — Aufgang aus Tiefgarage
- FSt — Fahrradstellplatz
- B — Balkon
- DT — Dachterrasse

Hinweise:

- Sichtdreieck
- 796/132 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 1 — Umliegende Bebauung lt. Amtl. Lageplan mit Hausnummer

ERLÄUTERUNGEN VOLLGESCHOSSE & WANDHÖHEN

HP16/HR34
III Vollgeschosse → DG zulässig (kein Vollgeschoss)
9,5m Wandhöhe

HP14
III Vollgeschosse → DG zulässig (Vollgeschoss)
7,6m Wandhöhe

ERLÄUTERUNGEN BAUNUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung →	WA	III	← Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ →	0,33	1,00	← Geschossflächenzahl GFZ
Höchstmaß Traufe →	THmax =7,60	FHmax =9,95	← Höchstmaß First
Zulässige Haustypen →	E	SD	← Zulässige Dachform

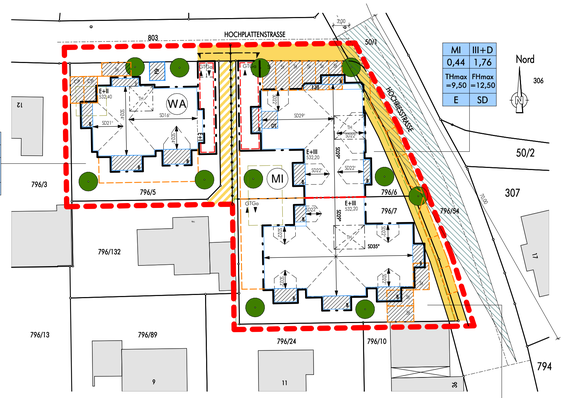
LAGEPLAN PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG 18.11.2020 M 1:500

Auszug aus Digitaler Flurkarte. Stand 2020 @ Bayerische Vermessungsverwaltung

WA	III
0,33	1,00
THmax =7,60	FHmax =9,95
E	SD

MI	III+D
0,44	1,76
THmax =9,50	FHmax =12,50
E	SD

MI	IIII
0,39	1,57
THmax =9,50	FHmax =12,50
E	SD



I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Prien am Chiemsee erlässt auf der Grundlage des §12 Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der jeweils gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Wohn - und Geschäftsbebauung Hochplattenstrasse - Hochriesstrasse als Satzung.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die zeichnerische Fassung des Planblattes vom 18.11.2020 begrenzt.

§2 Bestandteile

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem B-Plan, M 1:500 (zeichnerischer Teil) sowie Begründung und Satzungstext, jeweils vom 30.04.2021
2. Der Vorhaben- & Erschließungspläne betreffend Hochplattenstrasse 14 & 16, sowie Hochriesstrasse 34 vom 30.04.2021 werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß §6 BauNVO als
allgemeines Wohngebiet (WA) mit Abgrenzung zu Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Zulässig ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern.

§4 Maß der baulichen Nutzung

1. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von — HP14: GRZ: 0,33 GFZ: 1,00
2. Es gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von — HP16: GRZ: 0,44 GFZ: 1,76
3. Es sind Maximal III Vollgeschosse zulässig. — HR34: GRZ: 0,39 GFZ: 1,57

§5 Bauweise, Baugrenzen

1. Es gilt folgende Bauweise,
   für Flur-Nr. 796/6 + 796/7 - die offene Bauweise
   für Flur-Nr. 796/5 - die offene Bauweise
2. Die im Planblatt eingetragenen Baugrenzen sind einzuhalten und dürfen durch Vordächer oder technische Bauteile um bis zu 3,0m überschritten werden. Die Regelung zu den Abstandsflächen gemäß BayBo bleiben davon unberührt.

§6 Nebenanlagen, Stellplätze

1. Parkflächen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der im Planblatt hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
2. Die Oberfläche der Parkflächen ist wasserdurchlässig zu befestigen.
3. Nebenanlagen für Müll auch ausserhalb.

§7 Zufahrten

Ein - und Ausfahrten sind nur innerhalb der im Planblatt festgesetzten Bereiche zulässig.
Die einschlägigen Vorgaben der GaStellV in Bezug auf die Zu- und Abfahrten sind zu beachten.

§8 Höhenfestsetzung

Haus Hochplattenstrasse 14 - OK First = 542,31
Haus Hochplattenstrasse 16 - OK First = 544,70
Haus Hochriesstrasse 34 - OK First = 544,70
FFB EG Bezugshöhe in M über Normal-Null (NN) 532,20/532,40 (+- 10cm)

II FREIANLAGEN

1. Nicht befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
2. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
3. (MI): Strassenseitig KEINE - (WA): Strassenseitig Hecken bis 80cm
4. Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80m von Hindernissen frei zu halten.

III FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Pflanz - und Pflanzerhaltungsgebote

1. Pro sechs Stellplätzen ist ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
2. Die zu pflanzenden Gehölze dürfen einen Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, von min. 16 - 18cm nicht unterschreiten.

Flächen für den ruhenden Verkehr (KFZ-Stellplätze) sowie Zufahrten (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Pflasterbeläge aus Natur- oder Betonstein, Rasenfugen- pflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige, bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

Private Grün- und Freiflächen (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 BauGB)

Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung.

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und zu pflegen.

Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Neupflanzung von Gehölzen

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt.

Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern fachgerecht herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Die folgenden Artenauswahlen sind nicht abschließend zu verstehen. Die Auswahl sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Laubbäume, zu pflanzen
Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 16-18

Auswahl an heimischen Laubgehölzen
Bäume 1. - 3. Ordnung, z. B.:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Juglans regia - Nussbaum
Acer campestre - Feld-Ahorn Quercus robur - Stiel-Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche Sorbus aucuparia - Eberesche
Corylus columa - Baumhasel Tilia cordata- Winter-Linde

Mindestqualität von Sträuchern: vStr HOE 60 - 100
Sträucher, z. B.:
Cornus sanguinea- Hartriegel Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Haselnuss Rosa canina - Hunds-Rose
Ligustrum vulgare - Gew. Schneeball Sambucus nigra - Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Viburnum opulus - Gew. Liguster

Mindestqualität von Obstgehölzen: H 2 xv STU 10-12
Die Verwendung von alten und bewährten Obstsorten wird empfohlen.

Hecken

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es dürfen jedoch nur heimische Laubholzarten verwendet werden. Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen- und Thujenhecken) sind nicht zulässig.

Schnittverträgliche Sträucher, z. B.: Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche, Gewöhnliche Heckenkirsche

Naturschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß §§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbhörde UNB Rosenheim.

Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu schützen.

Verkehr

Die einschlägigen Vorgaben der GaStellV in Bezug auf die Zu- und Abfahrten und Rampen zur öffentlichen Verkehrsflächen (KR RO 10) sind zu beachten.

Die Anschlussbereiche der Zufahrten sind entsprechend zu befestigen (asphaltieren, pflastern etc.) und nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Zufahrten bis zum Fahrbahnrand der KR RO 10 obliegen dem Veranlasser. Dem Landkreis Rosenheim dürfen wegen dieser Straßenanschlüsse keinerlei Kosten und Verbindlichkeiten entstehen.

Die Bahn / Hochriesstrasse verursachen Lärmimmisionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstrasse & gegen die Bahn werden vom Landkreis nicht übernommen.

IV BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT Art. 81 BayBO

TEXTLICHE HINWEISE

1. Immiossionsschutz

- Bahn
- Hochriesstrasse

Die in der Nachbarschaft bestehenden Betriebe / Geschäfte und die Bahn können Lärmimmisionen verursachen.

Der Strassenverkehr auf der Kreisstrasse verursacht Lärmimmisionen.
Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstrasse werden vom Landkreis nicht übernommen.

Es wird verwiesen auf das Gutachten des IFB Eigenschenk vom 30.04.2021

2. Vollzug zum Denkmalschutz:
Eventuell im Zuge von Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflich an das Bayerische Landratsamt für Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSCHG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem.Art.7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Regenwasser-behandlung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Die Sickerfähigkeit ist vor Ort durch eine Überprüfung des Untergrundes festzustellen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist eine unterirdischen Versickerung über Sickerschächte vorzunehmen.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das Merkblatt DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasserzu" beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlags-wasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter
https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf heruntergeladen werden.

Der Hochries- bzw. Hochplattenstrasse oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Strasse darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detailllierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Wild abfließendes Wasser

- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
- es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Prien am Chiemsee hat in der Sitzung vom 18.11.2020 beschlossen, für den Ortsbereich und die dort durch den Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Wohn- und Geschäftsbebauung, Hochplatten - Hochriesstrasse, gemäß § 12 BauGB und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

   Die Absicht, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln am ..... bekannt gegeben.

2. In der Sitzung am ..... wurde der Entwurf des Bebauungsplanes des Büro Architekt Lindner gebilligt und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

3. Die öffentliche Auslegung bzw. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 18.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus.

4. Eingegangene Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung am ..... behandelt.

5. Die erneute öffentliche Auslegung bzw. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

6. Die Markt Prien am Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Markt Prien am Chimesee, den .....
   (Siegel)

   .....
   1. Bgm. Andreas Friedrich

7. Ausgefertigt

   Markt Prien am Chimesee, den .....
   (Siegel)

   .....
   1. Bgm. Andreas Friedrich

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Markt Prien am Chiemsee, den .....
   (Siegel)

   .....
   1. Bgm. Andreas Friedrich

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

WOHN-, UND GESCHÄFTSBEBAUUNG HOCHPLATTEN - HOCHRIESSTRASSE

PLANINHALT — VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 1:500

PLAN-NR: B-01 C — DATUM: 18.11.2020

PLANVERFASSER

BÜRO
ARCHITEKT LINDNER
STETTEN 2
83253 RImSting
08051-309450

GEZEICHNET: BM — r.w.lindner@arcor.de

Index	Datum	Änderung	Ausgegeben von
A	18.11.2020	ERSTE AUSGABE	
B	12.05.2021	ERGÄNZUNG STELLPLÄTZE HR34	
C	14.05.2021	KORREKTUREN NACH ABSPRACHE MIT GEMEINDE	

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

0,00 = X 0,84 = Y 0,57 m²