

I

**Begründung**  
zur  
**24. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Flugplatz-West Nr. 3**  
für das Grundstück  
**Flur Nr. 332/16 Gemarkung Prien a. Chiemsee, Seestraße 45**

**1. Allgemeines und Grundlagen**

Als Grundlage für diese Planung steht das im ortsnahen Abschnitt der Seestraße näher bezeichnete Grundstück zur Verfügung.

Das Grundstück soll mit einem L-Baukörper bebaut werden.

Im nördlichen Bereich entstehen 6 Außenstellplätze, im Westen befindet sich die Abfahrt in die Tiefgarage, die restlichen Flächen werden Grünflächen.

Das Grundstück mit einer Größe von 1793 m<sup>2</sup> liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Flugplatz West Nr.3“.

Die Umgebungsbebauung weist im Osten auf Flur Nr. 332/17 ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus sowie auf Flur Nr. 332/5 ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Dachaufbauten auf.

Auf Flur Nr. 332/4 befindet sich ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude.

Das Grundstück wird im Süden durch die Seestraße, im Norden durch die Chiemseebahn begrenzt.

**2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 mit Gebietsfestsetzung MI-Mischgebiet ist ein Baufenster um das südlich zweigeschossigen bzw. das nördliche eingeschossige bestehenden Gebäude festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist begrenzt durch die Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl bei III Vollgeschossen GRZ 0,25/GFZ 0,75.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-24 Grad.

**3. Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung**

Die Lage des Grundstückes an der Seestraße, welche den Ortskern mit dem östlichen Gemeindebereich, das Hafengelände sowie Hotels und Kliniken erschließt, bietet die Möglichkeit, diese für den Ort bedeutende Verkehrsachse durch eine Mischung aus Wohnen, Wohnen für alte Menschen und nicht störendem Gewerbe in seiner Bedeutung anzuheben.

Die geplante Bebauung mit den durch den Baugrenzen dargestellten Außenmaßen und seinen 3 Vollgeschossen fügt sich als Ziel der Nachverdichtung in die Umgebungsbebauung ein.

**Baugrenzen:**

Die Baugrenzen im rechtsgültigen Bebauungsplan wurden durch die best. Bebauung aufgenommen.

Diese werden im Süden und Osten im Zuge des Verfahrens an die geplante Bebauung angepasst. Die südliche Baugrenze wird auf die best. Bauflucht der Seestraße verschoben.

**GRZ/GFZ:**

Die GRZ/GFZ soll entsprechend der Umgebung auf 0,40/1,00 erhöht werden.

**Dachneigung:**

Für eine bessere Ausnutzung des Dachgeschoßes soll die Dachneigung auf 20-26 Grad angehoben werden.

Bei einer seitlichen Wandhöhe von 9,50m von FFB bis OK Dachhaut ergeben sich max. III Vollgeschoße.

Das Geschoss über dem III Vollgeschoß wird als Dachgeschoß ausgebaut, dieses ist kein Vollgeschoß.

**Dachaufbauten:**

Durch die geplanten Flachdachgauben findet eine bessere Belichtung der Wohnungen im Dachgeschoß statt.

**Dacheindeckung:**

Hier kommen wie auch schon in der Nachbarbebauung Haus Nr. 46,47,60,62 anthrazitgraue Dachschildel zur Ausführung.

**Balkone:**

Im Änderungsbereich ist unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50m zulässig, auch wenn diese nach BayBO Art.6 Abs.8 nicht untergeordnet sind.

**Stellplätze:**

In der Tiefgarage befinden sich 23 Stellplätze sowie 6 Außenstellplätze, im Erdgeschoss kommen zusätzliche 3 Stellplätze zur Ausführung, die Stellplatzordnung der Gemeinde wird eingehalten.

**Gehweg:**

Auf Flur Nr. 332/39 an der nördlich der Seestraße gelegenen Seite wird ein Gehweg angelegt, dieser wird vom Eigentümer Flur Nr. 332/16 hergestellt.

**4. Erschließung:**

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt von der Seestraße, im Westen befindet sich die Zufahrt in die Tiefgarage.

Das geplante Gebäude wird an das öffentliche Netz der Wasserversorgung und Abwasser-versorgung angeschlossen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Regenwasserkanal.

**5. Rahmenbedingungen**

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Flugplatz West Nr. 3“.

## **6. Auswirkungen der Änderungsplanung – Umweltprüfung**

Diese planordnende Änderung, die sowohl in ortsplanerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, soll durch den Beschluss des Gemeinderates zugestimmt werden.

Nachdem mit dieser Änderungsplanung weder die Grundzüge der bisherigen Planung berührt, noch eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu erwarten ist, kann das Änderungsverfahren gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Durch diese Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange erkennbar.

Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB kann deshalb gemäß §13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Prien am Chiemsee den, .....

.....

1. Bürgermeister