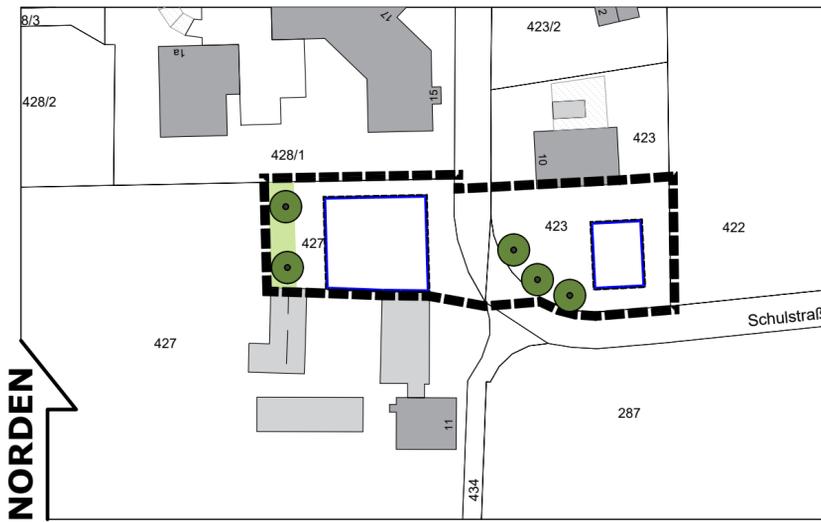


LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 und Abs. 5 sowie des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Prien am Chiemsee die folgende Satzung.

LEGENDE

-  Geltungsbereich Satzung
-  Baugrenze
-  zu pflanzender Baum
-  private Grünfläche

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan im Maßstab M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in Ziff. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

§ 3 Nähere Bestimmungen

- 3.1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen bis zu einer Grundfläche bis zu 20qm je Gebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit mittigem First über die Längsseite des Gebäudes und einer Dachneigung von 18-24 Grad auszubilden.
- 3.4 Gebäude sind als rechteckiger Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszubilden. Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade oder mit Holzverschalung auszubilden. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.
- 3.5 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 3.6 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 16 - 18 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- 3.7 Je 200 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen können hierauf angerechnet werden.
- 3.8 Von der festgesetzten Lage der Baumpflanzung kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Prien.

Gebäude sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Geruchsmissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Immissionen (Lärm, Geruch) aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am _____ die Aufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Satzung in der Fassung vom _____ als Satzung erlassen.

Prien am Chiemsee, den
.....
Andreas Friedrich
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt,
Prien am Chiemsee, den
.....
Andreas Friedrich
(Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Prien am Chiemsee, den
.....
Andreas Friedrich
(Erster Bürgermeister)

MARKT PRIEN AM CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung
"Neugartenstraße/ Schulstraße"

FASSUNG: Entwurf 26.03.2025
Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Strasser | Marienstraße 3 | Tel.: 0861 / 98 987 -0
83278 Traunstein | info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Format 395 / 585 | Bearb.: JU | Projekt-Nr. 24061