



---

**Gemeinde Prien a. Chiemsee**

**4. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 2 „Bachham - West“**

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

---

05.11.2024

26.03.2025

**D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

*Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.*

**1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.

**2 Zahl der Wohnungen**

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**3 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachüberstände bis 1,2 m (traufseitig) bzw. 1,4 m (giebelseitig) ist zulässig.
- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe von 3 m ist zulässig (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur GRZ).
- 3.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen – außer im Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsflächen im Süden.
- 3.5 Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden, unter Beachtung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – außer im Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsflächen im Süden.

**4 Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 4.2 Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand. Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses. Die Höhenlage der Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf max. 25 cm über der mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks liegen.

Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf bei Garagen und bei Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 3,0 m nicht überschreiten.

- 4.3 Die maximale Wandhöhe darf für die Wandhöhen zulässiger Dachaufbauten um max. 1,5 m überschritten werden.
- 4.4 Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 5 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## 6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Wandhöhe definiert.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind versickerungsfähig anzulegen.

- 7.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 8 Grünordnung

- 8.1 Bei allen Pflanzungen sind Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität 16 – 18 StU. Für Sträucher gilt: 3 Triebe, Größe 60 – 100 cm. Für Obstbäume gilt: Hochstamm. Zur Artenliste wird auf den Hinweis E.8 verwiesen.
- 8.2 Zu erhaltende und zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten, die mit Vliesen vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.

## 9 Örtliche Bauvorschrift

- 9.1 Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 24 Grad auszubilden. Ausnahmsweise sind auch flachere Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung hat in allen Fällen aus rotbraunem oder dunklem Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen.

- 
- 9.2 Es ist maximal eine Dachgaube zulässig. Diese darf sich nur auf der Gebäudeostseite befinden und ist mit einem Satteldach auszuführen.
  - 9.3 Die Straßenseiten der Grundstücke sind einheitlich mit Holzzäunen (z.B. Hanichel-, Jäger-, Lattenzaun oder liegende Bretter), die flächenartig wirken, von 1,20 m Höhe abzugrenzen. Zäune auf Sockel sind nicht zugelassen. Evtl. Hinterpflanzungen müssen auf Zaunhöhe gehalten werden.
  - 9.4 Dachfirste sind grundsätzlich in der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung anzuordnen. Ausnahmen können im begründeten Einzelfall zugelassen werden.
  - 9.5 Die Außenflächen sind zu verputzen. Bruchsteingemäuer wird nur bis zur Sockelhöhe gestattet. Zyklopenmauerwerk ist unzulässig. Kunst- und Zierputz jeder Art ist untersagt.

**E HINWEISE DURCH TEXT**

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

- 1 **Altlasten**  
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu verständigen.
  
- 2 **Niederschlagswasser**  
Im Plangebiet ist ein gemeindlicher Regenwasserkanal vorhanden an den der Baubestand angeschlossen ist. In diesen soll auch die bauliche Erweiterung entwässern.  
  
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.  
  
Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.  
  
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 oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.  
  
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
  
- 3 **Abwasserentsorgung**  
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.
  
- 4 **Wasserversorgung**  
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt.
  
- 5 **Denkmalschutzgesetz**  
Art. 8 Abs. 1  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 6 Im Hinblick auf die Nutzung alternativer Energiegewinnungsanlagen sind die rechtlichen Grundlagen zur Energieeinsparung (wie EEG, EnEV, EEWärmeG) einzuhalten.
- 7 **Wild abfließendes Oberflächenwasser**  
Starkregenereignisse mit der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser können flächendeckend überall auftreten und lokal sehr große Schäden hervorrufen. Es wird daher empfohlen die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss mit 25 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten.  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, usw.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen daher nicht durchgeführt werden.
- 8 **Gehölze**  
Für Pflanzungen sind Gehölze gemäß der Artenliste des Landratsamtes Rosenheim unter <https://www.landkreis-rosenheim.de/umwelt/#naturschutz-baeume-und-straeucher> zu wählen.
- 9 **Straßenemissionen**  
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.