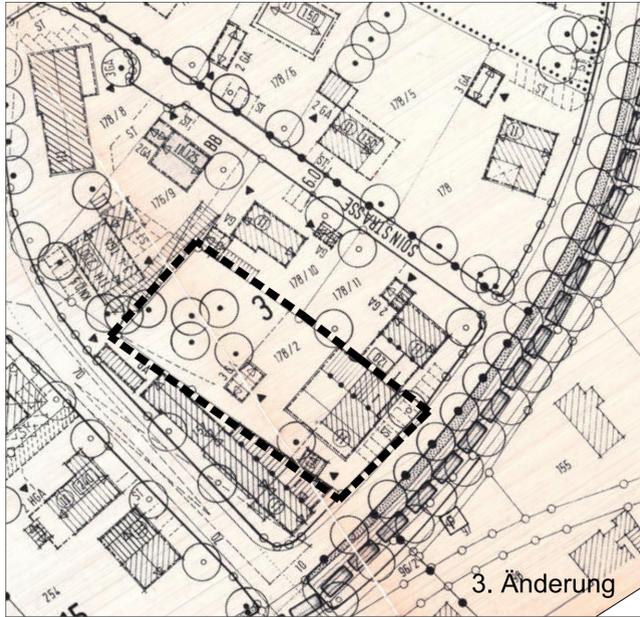
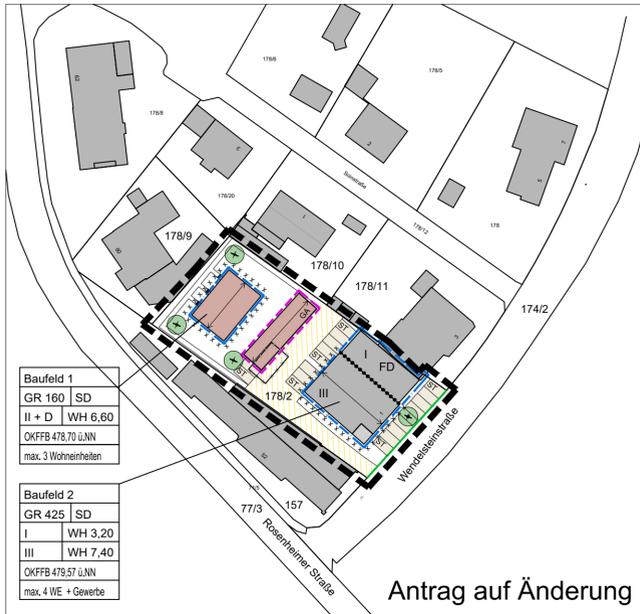


## Teil A: Planzeichnungen



Lageplan ca. M. 1:1000 (zur Maßentnahme nicht geeignet)



Baufeld 1
GR 160 SD
II + D WH 6,60
OKFFB 478,70 ü.NN
max. 3 Wohneinheiten

Baufeld 2
GR 425 SD
I WH 3,20
III WH 7,40
OKFFB 479,57 ü.NN
max. 4 WE + Gewerbe

## Planzeichenerklärung

### 1.0 FESTSETZUNGEN:

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 170 Grundfläche als Höchstmaß, z.B.: 170 m<sup>2</sup>  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2  
 WH 6,60 maximal zulässige Wandhöhe, z.B.: 6,60 m gemessen von OKFFB

#### 1.3 überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze  
 NA Nebenanlagen, Garagen

#### 1.4 gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach DN 18-28 Grad  
 FD Flachdach DN bis 5 Grad (Bestand)

↔ verbindliche Firstrichtung

#### 1.5 Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie  
 ST Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze  
 mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belegte Privatstraße

#### 1.6 Grünflächen

⊙ Baum neu zu pflanzen im Umfeld von 10 m

#### 1.7 Schallschutz

x x x x x x Schallschutzmaßnahmen erforderlich

#### 1.8 Sonstige Festsetzungen

● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Dachform

### 2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

↗ Flurstücksgrenzen

859 Flurstücksnummern

Bestehender Baukörper

Geplanter Baukörper

## Teil B Festsetzungen durch Text

Im übrigen gelten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ auch im Geltungsbereich der Änderung fort.

Soweit in den schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend, gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird festgesetzt als: Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO  
 1.2 Im Baufeld 2 (Bestandgebäude) ist im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet entsprechend Planzeichen festgesetzt.  
 2.2 Für untergeordnete und angebaute Gebäudeteile der Hauptanlage wie z.B. Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände, Außentreppe und Lichtschächte ist gem. § 16 Abs. 5 BauNVO zusätzlich eine Grundfläche von 90m<sup>2</sup> in Baufeld 1 und 60m<sup>2</sup> in Baufeld 2 zulässig.  
 2.3 Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche (Summenmaß) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ( u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet entsprechend Planzeichen festgesetzt.

#### 2.2.2 Bemessung der Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.2.3 Festsetzung der Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) über normal Null (ü.NN) Reihenhäuser:

Die OK.FFB.EG wird auf eine Höhe von 478.70 m ü. NN festgesetzt.  
 Reihenhäuser Garage:  
 Die OK.FFB.EG wird auf eine Höhe von 478.50 m ü. NN festgesetzt.  
 best. Mehrfamilienhaus:  
 Die OK.FFB.EG wird auf eine Höhe von 479.57 m ü. NN festgesetzt. (Bestand)

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan eingetragene Baugrenze festgesetzt.

### 4. Bauliche Gestaltung

Es ist folgende Dachform zulässig:  
 Satteldach (SD): zulässige Dachneigung 18-28 Grad  
 Flachdach (FD): zulässige Dachneigung bis 5 Grad

### 5. Abstandsflächen

Als Maß der erforderlichen Abstandflächentiefe gilt gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

### 6. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brannenburg in der Fassung vom 08.12.2009“

7. Die Festsetzung unter Pkt. 29.2.4 Dachaufbauten „Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 m2 und einer Gesamtbreite von 15 % der Dachlänge möglich.“ entfällt.

## 8. Schallschutz

Im Rahmen des Neu- oder Umbaus von Gebäuden sind folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zu beachten:

### Passive Schallschutzmaßnahmen

An den mit den planzeichen "X" gekennzeichneten Fassaden ist für zum Schlafen nutzbare Aufenthaltsräume zum Schutz vor Verkehrslärm der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen.  
 Ausnahmen sind möglich, wenn  
 - der Raum ein (zusätzliches) Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann oder  
 - durch vorgesetzte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbaute, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Für alle Fassaden ist ein Schallschnachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu führen.

## Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .....die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
 Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausfertigungsverfügung  
 Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Form vom Gemeinderat in der Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Brannenburg, den .....  
 (Siegel) Matthias Jokisch, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit von Bebauungsplan, Festsetzung und Begründung hingewiesen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... ist damit in Kraft getreten.

Brannenburg, den .....  
 (Siegel) Matthias Jokisch, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bebauungsplan, Festsetzungen und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Brannenburg aus. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen gemäß §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Brannenburg, den .....  
 (Siegel) Matthias Jokisch, 1. Bürgermeister

## Präambel

Die Gemeinde Brannenburg beschließt aufgrund  
 - des Baugesetzbuches (BauGB) nach §13a BauGB  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)  
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV)  
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den

# Gemeinde Brannenburg



## 99. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ Wendelsteinstraße 1, Fl.Nr. 178/2

Planung vom: 14.11.2023

Stand der Kartengrundlage: Oktober 2022  
 Der Bebauungsplan ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Antragsteller: ECO Bauträger GmbH  
 Siemensstraße 14,  
 83052 Bruckmühl

**Petzenhammer**  
 Architektur und Stadtplanung GmbH

pater-rupert-mayer-strasse 25  
 83043 bad aibling  
 info@petzenhammer.net  
 www.petzenhammer.net