



B HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan)



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Zulässig sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie andere störende,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5, BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brannenburg erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:
- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 6, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

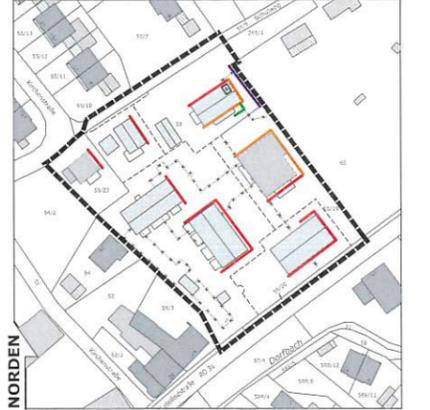
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan)

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
7. Verkehrsflächen
8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG
10. Festsetzungen zur Grünordnung

- 5.6 Stellplätze
5.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
5.8 Gestalterische Festsetzungen
5.9 Dachform
5.10 First
5.11 Dachdeckung
5.12 Fassadengestaltung
5.13 Einfriedigungen
5.14 Geländemodellierung / Geländeanhebung / Geländeveränderungen / Aufschüttungen und Abgrabungen
5.15 Beleuchtung
5.16 Vogelzug
5.17 Mögliche Maßnahmen sind:
5.18 Ersatz von Fledermausquartieren
5.19 Gehölzplantagen
5.20 Pflanztaboo
5.21 Vegetationstechnische Vorgaben
5.22 Private Grünfläche
5.23 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)
5.24 Zahl der Vollgeschosse
5.25 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
5.26 Stellplätze
5.27 Flächen für Nebenanlagen
5.28 Stellplätze
5.29 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
5.30 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
5.31 Stellplätze
5.32 Flächen für Nebenanlagen
5.33 Stellplätze
5.34 Stellplätze
5.35 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
5.36 Stellplätze
5.37 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
5.38 Stellplätze
5.39 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports
5.40 Stellplätze
5.41 Stellplätze
5.42 Stellplätze
5.43 Stellplätze
5.44 Stellplätze
5.45 Stellplätze
5.46 Stellplätze
5.47 Stellplätze
5.48 Stellplätze
5.49 Stellplätze
5.50 Stellplätze

- 10. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkereignisse
10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden für bauliche Anlagen innerhalb der Risikogebiete des Hochwasserplans
10.1.1 Gebäude sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
10.1.2 Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
10.1.3 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (Höchstwert) angepasst sein.
11. Festsetzungen zum Artenschutz
11.1 Gehölzentnahme / Rodungsarbeiten
11.2 Abbrucharbeiten / Räumung des Baufeldes
11.3 Beleuchtung
11.4 Vogelzug
11.5 Ersatz von Fledermausquartieren

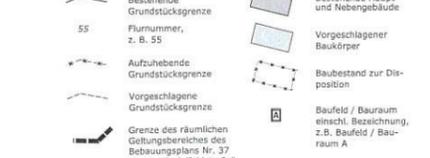
BEIPLAN SCHAALLSCHUTZ M 1 : 1.000



D FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Beiplan Schallschutz)

- 1. Lr, Verkehr, T/N >= 59 / 49 dB(A)
2. Fassaden, an denen im Bebauungsplangebiet der Beurteilungspegel Lr, Verkehr >= 59 dB(A) erreicht oder übertroffen wird.
3. Lr, Gewerbe, Tag >= 55 dB(A)
4. Fassaden innerhalb der Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes "WA", an denen der Beurteilungspegel durch Gewerbetriebe in Höhe von Lr = 55 dB(A) überschritten wird.
5. Lärmschutzwand LSW mit einer Höhe der Oberkante von >= 2,8 m über Geländeoberkante GOK, Schallschirm-Maß R'w >= 25 dB
6. An den mit Planzeichen Lr, Verkehr, T/N >= 59/49 dB(A) und Lr, Gewerbe, Tag >= 55 dB(A) gekennzeichneten Fassaden von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist der Nachweis der ausreichenden Schallschutzwerte im Außenbereich gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.
7. An den mit Planzeichen Lr, Verkehr, T/N >= 55 dB(A) gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig.
8. An den mit Planzeichen Lr, Verkehr, T/N >= 55 dB(A) gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig.
9. An den mit Planzeichen Lr, Verkehr, T/N >= 55 dB(A) gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig.
10. An den mit Planzeichen Lr, Verkehr, T/N >= 55 dB(A) gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig.

E HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (Beiplan Schallschutz)



- F HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
Berechnung der Abstandsflächen
Bau- und Bodendenkmäler
Wasserschutz
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
Risikogebiete Extremhochwasser
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
Gefahren durch Wasser
Beleuchtung
Vogelzug
Mögliche Maßnahmen sind:
Ersatz von Fledermausquartieren

- VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in seiner Sitzung vom 13.07.2019, erstmalig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "An der Sudelfeldstraße" beschlossen.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in seiner Sitzung vom 10.05.2022 den Billigungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 einschl. ergänzender Planhinhalte, gefasst.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2023 bis 02.05.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2023 bis 19.05.2023, im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023, erneut den Billigungsbeschluss für den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2023, gefasst.
6. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2023, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2023, wiederholt Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis 17.11.2023, gegeben.
7. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.10.2023 bis 17.11.2023, wiederholt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
8. Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2023, den Bebauungsplan Nr. 37 "An der Sudelfeldstraße" gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 07.09.2023 einschl. redaktioneller Änderungen / Klarstellungen, als Satzung beschlossen.

Official stamps and signatures of the Brannenburg municipal council members, dated 8.2.24.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE BRANNENBURG LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 37 mit integriertem Grünordnungsplan

"An der Sudelfeldstraße"

Flur Nr. 55, 55/9 T, 55/19, 55/20, 55/23 und 389/2 T, Gemarkung Degerndorf a. Inn

Table with columns: Fassung, Entwurf, Juni 2019, ergänzt am 09.07.2019, ergänzt am 29.09.2020, ergänzt am 10.05.2022, ergänzt am 28.03.2023. Includes dates for plan approval and public consultation.

Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000