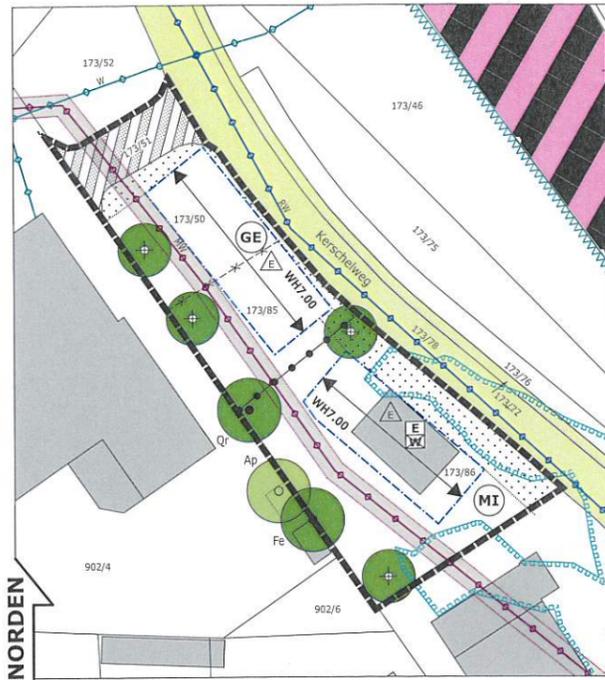


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brannenburg erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 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 den Freistaat Bayern (GO),
- §§ 9 und 11 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 BNatSchG).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planentwurf des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 "Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 1. Änderung. Die Ziffernfolge der Festsetzungen ist analog des rechtskräftigen Urplans aufgebaut. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie"
- Art der baulichen Nutzung**

2.1 Mischgebiet (MI)

2.3 Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
Die Abgrenzung gemäß nebenstehendem Planzeichen bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Art der Nutzung.

2.4 **Einschränkungen i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO für Gebäudeteile bzw. Geschossebenen**

2.4.1 In Gebäuden mit nebenstehendem Planzeichen ist i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO die Wohnnutzung im Erdgeschoß EG ausgeschlossen.

2.4.2 In Gebäuden mit nebenstehendem Planzeichen ist i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO die Wohnnutzung im Erdgeschoß EG ausgeschlossen.

2.5 Gewerbegebiet (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **WH7.00** Zulässige Wandhöhe WH [m] gem. § 18 BauNVO als Höchstmaß, z. B. 7,00 m.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

4.1 Auf überbaubaren Flächen mit nebenstehendem Planzeichen sind i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4.3 Vorgeschriebene Firstrichtung baulicher Anlagen.
- Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**

5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

5.1.1 **Private Hausvorzone**
Auf privaten Flächen zwischen straßenseitiger Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie gemäß nebenstehendem Planzeichen sind bauliche Anlagen und Einfriedung unzulässig. Stellplätze sind zulässig.
- Verkehrsflächen**

6.3 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung Flächen mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

- Festsetzungen zur Grüordnung**

8.3 Bestehende Laubbäume, zu erhalten
Bäume 1. - 3. Ordnung, z.B.
Ap Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fe Fraxinus excelsior - Esche
Qr Quercus robur - Stiel-Eiche

8.4 Laub- / Obstgehölze, zu pflanzen
Mindestqualität von Laubbäumen: H 3 xv STU 20 - 25
Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden.

B HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO:

 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

1.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO:

 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Zulässige Grundfläche GRZ**
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das Planungsgebiet wie folgt festgesetzt:
Mischgebiet MI: GRZ 0,6
Gewerbegebiet GE: GRZ 0,8

2.2 **Zulässige Wandhöhe**
Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

Für Satteldächer gilt:
Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante OK Dachstuhl.

2.3 **Höhenlage der Gebäude**
Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf max. 0,40 m über dem Fahrbandrand der nächstgelegenen Verkehrsfläche (öffentliche Erschließungsstraße) liegen. Bezugspunkt ist der Fahrbandrand in Gebäudeachse. Ausnahmen, z. B. aus Gründen des unregelmäßigen Geländeverlaufs oder Altbestand können zugelassen werden.
- Flächen für Nebenanlagen und Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze sowie Zufahrten**

4.0 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Brannenburg.

4.1 **Flächen für Nebenanlagen**
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen sind die, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen der privaten Hausvorzone.

Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächshäuser, Geräteschuppen, etc. sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind innerhalb der Gartenflächen zulässig. Die Größe der Anlagen ist auf 8,0 m² Grundfläche begrenzt.

4.2 **Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports**
Garagen oder Carports sind nur auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 **Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze sowie Zufahrten**
Kfz- Stellplätze sind auf den Baugrundstücken allgemein zugelassen.

Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und versickerungsfähig zu halten. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Pflasterbeläge aus Natur- oder Betonstein, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige, bevorzugt begrünende Beläge zu verwenden.

- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes BImSchG**

5.0

5.1 **Passive Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet**
Im Rahmen des Neu- oder Umbaus des Gebäudes auf Flur-Nr. 173/86 ist für zum Schlafen nutzbare Aufenthaltsräume zum Schutz vor Verkehrslärm allgemein der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallschleiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.
- Festsetzungen zur Grüordnung**

6.1 **Privaten Grün- und Freiflächen**
Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
Bestehende durch Planzeichen festgesetzte Solitäräume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen, vor allem während der Bauzeit, nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920: 2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.
Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

D HINWEISE DURCH TEXT

Auf die textlichen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 35 "Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie" wird verwiesen.

Erneuerbare Energien
Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen. Des Weiteren wird die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.
Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird zudem eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme (oberflächennahe Geothermie) als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Eine grundsätzliche Standortreignung für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen kann über den Energie-Atlas Bayern abgeschätzt werden. Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiekunde und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

Überbaubare Grundstücksfläche / Grundflächenzahl GRZ / Grundfläche GR
Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, auf § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird verwiesen. Die, aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ resultierende Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.
Die zulässige GR darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Soweit die zulässige GRZ / GR ein größeres Maß vorgibt als die Baugrenze, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen baulicher Anlagen.
Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angeordneten Abstandsflächen die Baugrenzen bzw. die höchstzulässigen Grundflächen unter Berücksichtigung der Wand- und Firsthöhe unter Umständen nicht voll ausgeschöpft werden können.
Bei der Überplanung der Grundstücke besteht die Möglichkeit die jeweils rahmensetzenden Elemente zu variieren. Das Vorhaben muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Allerdings muss insbesondere die Grundfläche bzw. die zulässige Wandhöhe, jeweils angegeben als Höchstmaß, nicht voll ausgeschöpft werden.

Berechnung der erforderlichen Abstandsflächentiefen
Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Brannenburg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Brannenburg besteht.

Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Überschwemmungsgebiet "Kirchbach"
Bauliche Anlagen im Bereich des gesicherten Überschwemmungsgebiets "Kirchbach" unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG. Der Antrag ist beim Landratsamt Rosenheim (Sachgebiet III/1 - Wasserrecht) zu stellen. Vor Erteilung der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung darf mit der Durchführung von Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

Schallschutz
Für das Planungsgebiet wurde im Dezember 2023 eine schalltechnische Untersuchung durch Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg erstellt. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Die schalltechnische Untersuchung kann im Bauamt der Gemeinde Brannenburg zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Für das Gewerbegebiet gilt demnach:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsabläufe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden (Irrelevanzkriterium).

Für das Mischgebiet gilt demnach:
Für alle Fassaden ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu führen.

Technische Infrastruktur
Es gilt die Wasserbezugsordnung des Wasserbeschaffungsverbandes WBV Degerndorf/Inn.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Brannenburg zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand November 2023; Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung; Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom 10.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie" beschlossen.
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dez. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Dezember 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.

4. Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.2024 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Dezember 2023 einschl. redaktioneller Anpassungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Brannenburg, den 30.03.2024
- Siegel -
Matthias Jokisch
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt,
Gemeinde Brannenburg, den 30.03.2024
- Siegel -
Matthias Jokisch
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung 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, den 30.03.2024
- Siegel -
Matthias Jokisch
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BRANNENBURG
LANDKREIS ROSENHEIM



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 mit integriertem Grünordnungsplan

"Zwischen Rosenheimer Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie"

Flur Nrn. 173/50, 173/51, 173/85 und 173/86, Gemarkung Degerndorf a.Inn

FASSUNG: Entwurf Dezember 2023
Planfassung f. Bekanntm. März 2024

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 500

Planung
plg Planungsgesellschaft Rosenheim
Strasser
Traunstein/Rosenheim
Format 765 / 585

Marienstraße 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
rosenheim@plg-strasser.de
Bearb.: RU/Kal
Projekt-Nr. 23851