



ANTRAG AUF ÄNDERUNG LAGEPLAN M1:1000

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.21, "Am Müllnerweg"

2.0 Alt der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet
 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Dachformen

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 WH 6,40 zulässige Wandhöhe WH (m) gem. § 18 BauNVO als Höchstmaß z.B. 6,40 m von OK FFB
 3.2 III Anzahl der Geschosse z.B. III
 3.3 GR 189 Grundfläche Hauptgebäude als Höchstmaß z.B. 189 m²
 3.4 3 WE maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE z.B. 3 Wohneinheiten

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze gem. § 23. 3 BauNVO
 4.2 Nebenanlage, Garagen
 4.3 Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und Balkone

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 SD Satteldach DN 22°-24°
 5.2 FD Flachdach DN 5°
 5.3 verbindliche Firstrichtung

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze
 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 6.3 private Verkehrsflächen

5.0 Sonstige Kennzeichnungen

5.1 Flurstücksnummern
 5.2 Flurstücksgrenzen
 5.3 Bestehende Baukörper
 5.4 Bestehende Nebengebäude

6.0 Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Bestehende Laubbäume zu erhalten
 6.2 Laub-/ Obstbäume zu pflanzen
 Mindestqualität von Laubbäumen: H3 xv STU 20-25 von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

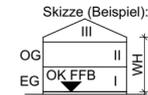
2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 Abs.1 BauNVO wird für das Planungsgebiet wie folgt festgesetzt. Es gilt: Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4.

Die daraus resultierende höchstzulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs.2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO bezeichneten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO u.a.) gem § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nochmals um 50% überschritten werden, höchstens jedoch GRZ 0,6.

2.2 Zulässige Wandhöhe
 Die zulässige Wandhöhe (m) gemäß §18 BauNVO wird planteilbezogen festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand OK Dachhaut.



2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Oberkante Erdgeschoßfußboden OK FFB EG wird entsprechend Planeintrag in m ü. NN festgesetzt. Von der festgesetzten Höhenlage der Gebäude darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan eingetragene Baugrenzen gem. §23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 3.2 Terrassen und Balkone dürfen bis zu einer Fläche von 25 m² je Baufeld innerhalb der vorgesehenen Baugrenze überbaut werden.

4.0 Bauliche Gestaltung

4.1 Dachform und Dachneigung
 Es ist folgende Dachform zulässig:
 Satteldach (SD) zulässige Dachneigung 22-24 Grad
 Flachdach (FD) zulässige Dachneigung bis 5 Grad

4.2 Dachaufbauten

Quergiebel sind zulässig, die Breite darf ein Drittel der Außenwand nicht überschreiten, jedoch max. 5,00 m Breite. Der First des Quergiebels muss am Dachfirst des Hauptdaches angesetzt werden.

5.0 Abstandsflächen

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.

6.0 Stellplätze

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

7.0 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Private Grün- und Freiflächen

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
 Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in der gleichen Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden. Sollte eine Fällung notwendig sein ist die gesetzlich geschützte Vogelbrutzeit vom 1.3-30.9 eines Jahres zu beachten.
 Bei Einfriedung ist für den Erhalt des Artenschutzes eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere vorzusehen. Der Erhalt von bestehenden Gehölzen oder Neupflanzung am Grundstücksrand ist sinnvoll.

C. HINWEISE DURCH TEXT

Auf die textlichen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Müllnerweg" wird verwiesen.

Versickerung von Niederschlagwasser

1. Es gilt die Satzung des Wasserbeschaffungverbundes Degerndorf.

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Müllnerweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 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 der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
- Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Brannenburg, den
 Matthias Jokisch
 1. Bürgermeister

Gemeinde Brannenburg, den
 Matthias Jokisch
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. 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
 Matthias Jokisch
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE BRANNENBURG
 Landkreis Rosenheim



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 21 "AM MÜLLNERWEG"

IM BEREICH MÜLLNERWEG 6 FLUR NR. 1470/3

PLANFERTIGUNG

am 14.01.2025

Maßstab: 1:1000

ANTRAGSTELLER:

Martha und Alfons Maier
 Milbingerstraße 50
 83098 Brannenburg

Planung:
 Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektin
 Susanne Wittwer
 Am Rain 6
 83131 Nußdorf am Inn