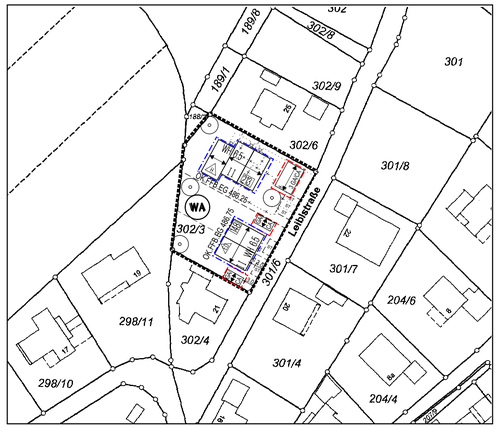
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FLUR-NR. 302/3, LEIBLSTRASSE 23



PLANAUSSCHNITT 96. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR.2 "GMAIN-WEIDACH-DREIGARTENFELD"

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brannenburg beschließt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) nach § 13 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 Bayrischen Bauordnung (BayBO)
-Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m dem Bayrischen Naturschutzgesetz
(BayNatSchG) in der jeweils letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Die Bebbauungsplanänderung ersetzt die 96. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld", Leiblstraße 23.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Nr.101 Änderung des Bebauungsplans Nr.2, "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld"

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

2.2 WH 6,50 — zulässige Wandhöhe WH (m) gem. § 18 BauNVO als Höchstmaß z.B. 6,50 m

2.3 3 WE — maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE (z.B. 3 Wohneinheiten)

2.4 OK.FFB.EG 486,25 — Höhenbezug für OK.FFB.EG (m ü. NHN), als Höchstmaß z.B. 486,25 m ü.NHN

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze gem. § 23. 3 BauNVO

3.2 Ga/Ca/Ng — Nebenanlage, Garagen, Gartenhaus

3.3 T/B — Baugrenze ausschließlich für Terrassen, Balkone, Terrassenüberdachung

4.0 Gestalterische Festsetzungen

4.1 SD — Satteldach DN 20°-24°

4.2 verbindliche Firstrichtung

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

6 .0 Sonstige Kennzeichnungen

6.1 Flurstücksgrenzen

6.2 Bestehende Baukörper

6.3 Bestehende Nebengebäude

7.0 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Laub-/ Obstbäume zu pflanzen
Mindestqualität von Laubbäumen: H3 xv STU 20-25
von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden.

8.0 Hinweis zu Planzeichen

8.1 302/3 — Flurstücksnummern

8.2 SL — Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze

8.3 Abbruch Bestandsgebäude

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.

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.

Skizze (Beispiel):

2.3 Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der Oberkante Erdgeschoßfußboden OK FFB EG wird entsprechend Planeintrag in m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan eingetragene Baugrenzen gem. §23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.0 Bauliche Gestaltung

4.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist für das Hauptgebäude ein gleichschenkliches Satteldach mit mittigen First und für Garagen und untergeordnete Dächer auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig;
Hauptdach als Satteldach (SD) zulässige Dachneigung 20-24 Grad
Flachdach oder Pultdach (FD od PD) zulässige Dachneigung 7-15 Grad
oder begrüntes Flachdach

4.2 Dachaufbauten
Zwerch- und Quergiebel sind einseitig zulässig. Die zulässige Giebelbreite ist als Einzelobjekt oder in Summe auf max.1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Der First muss mind. 0,80 m lotrecht unter der Hauptlinie sein.

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
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.

7.3 Neupflanzung
Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

C. HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagwasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. 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 das Grundwasser (TRENGW) sind einzhalten. Nähere Hinweise zum erlaubsnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubsnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de Thema/Rubrik : Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Hochwasserschutz
Bei Katastrophenereignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahr zu rechnen. Vorsorglich sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung zu erstellen.

Gefahr durch Wasser
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Floge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzg. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Erhalt des Artenschutzes
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen.

Einfriedung
Bei Einfriedung ist für den Erhalt des Artenschutzes eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm für Kleintiere vorzusehen.

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

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.

Stellplätze
Es gilt die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Brannenburg.
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Leitungstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen dürfen Leitungen nicht überbaut und überpflanzt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

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.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 101. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.

2. 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.

3. 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.

4. 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

5. Ausgefertigt,

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

101. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "GMAIN-WEIDACH-DREIGARTENFELD"

IM BEREICH LEIBLSTRASSE 23 FLUR NR. 302/3

PLANFERTIGUNG

am 10.03.2025

Maßstab: 1:1000

ANTRAGSTELLER:

Margot und Christian Dettendorfer
Haus Nr. 59
A-6324 Mariastein

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