



**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 **Art 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 1470/3 Flurstücksnummern
 - 5.2 Flurstücksgrenzen
 - 5.3 Bestehende Baukörper
 - 5.4 Bestehende Nebengebäude
- 6.0 **Festsetzungen zur Grünordnung**
 - 6.1 Bestehende Laubbäume

Baufeld 1 (Bestand)
GR 189 SD 24°
III 3 WE
WH 6,4m
OKFFB 495,28 ü.NN

Baufeld 2
GR 123 SD 24°
II 1 WE
WH 6,0m
OKFFB 495,15 ü.NN

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 Erdgesch. 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 Plan eintrag 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 Abstandsflächenentferne gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Brannenburg über abweichende Maße der Abstandsflächenentferne bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächenentferne der Gemeinde Brannenburg besteht.
- 6.0 **Stellplätze**
Es gilt die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen in der Gemeinde Brannenburg vom 29.01.2019

C. HINWEIS DURCH TEXT

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

Private Grün- und Freizeitanlagen
Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sollten allgemein begrünt und mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

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.

Einfriedigungen
Bei Einfriedigung 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.

Trinkwasser und Abwasser
Das Grundstück ist durch das bestehende Gebäude voll erschlossen. Nach Rücksprache mit dem WBV Degerndorf gibt es keine Einwände zur Abwasserbeseitigung auch im Bezug des Wasserschutzgebiets. Die Trinkwasserversorgung ist geklärt.

Versickerung von Niederschlagswasser
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. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinführungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LFU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de/Thema/Rubrik%3A%20Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser>.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom 17.09.2024 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 11.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2024 bis 12.11.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2024 bis 12.11.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 14.01.2025 bis 14.03.2025 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.02.2025 bis 14.03.2025 im Internet erneut veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
6. Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2025 als Satzungsbeschluss beschlossen.
7. Ausgefertigt, Gemeinde Brannenburg, den 26.05.2025
Martha Maier
2. Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 26.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich 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 26.05.2025
Martha Maier
2. Bürgermeisterin

GEMEINDE BRANNENBURG
Landkreis Rosenheim



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

IM BEREICH
MÜLLNERWEG 6
FLUR NR. 1470/3

PLANFERTIGUNG

am 08.04.2025

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