



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FLUR-NR. 302/3, LEIBLSTRASSE 23



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

PRAAMBEL

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 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

Die Bebauungsplanänderung 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 Geltungsbereichs der
Nr.101 Änderung des Bebauungsplans Nr.2,
"Gmain-Weidach-Dreigartenfeld"

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 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 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 Nebenanlage, Garagen, Gartenhaus
3.3 Baugrenze ausschließlich für Terrassen, Balkone,
Terrassenüberdachung

4.0 Gestalterische Festsetzungen

- 4.1 SD Satteldach DN 20°-24°
4.2 verbindliche Firnstrichung

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 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 plantellbezogen 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. 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 gleichschenkeliges 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, klimaverträgliche, verbindlich
heimische Arten zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind
zu pflegen und zu erhalten.

C. HINWEISE DURCH TEXT

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. Gewässerreinigung
vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVfrei) und der
technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in
das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien
Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der
Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der
Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LIU abgerufen werden unter
[https://www.lfu.bayern.de/Thema/Rubrik : Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser](https://www.lfu.bayern.de/Thema/Rubrik%20-%20Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser).

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

Hochwasserschutz

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

Gefahren durch Wasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen
und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw.
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. aufleibssicher auszuführen. Es dürfen keine Geländeänderungen
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

Bodendenkmale, 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 Abstandsflächen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung
über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Brannenburg über abweichende
Maße der Abstandsflächen 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 vom 29.01.2019.
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.

Leitungsstrassen

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 12.11.2024
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 06.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet
veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2024
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.
2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2024 bis 08.01.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2024 wurde
in der Zeit vom 08.12.2024 bis 19.03.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung
der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2025
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 19.03.2025 bis 22.04.2025 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2025 wurde
mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB
in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 im Internet erneut veröffentlicht.
Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der
Gemeindeverwaltung.
6. Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.05.2025
die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.05.2025
als Satzung beschlossen.

Gemeinde Brannenburg, den 26.05.2025

Matthias Jokisch
1. Bürgermeister

Gemeinde Brannenburg, den 26.05.2025

Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister

18.06.2025

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.06.2025 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 16.06.2025

Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister

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

GEMEINDE BRANNENBURG
Landkreis Rosenheim



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

IM BEREICH
LEIBLSTRASSE 23
FLUR NR. 302/3

PLANFERTIGUNG

am 13.05.2025

Maßstab: 1:1000

ANTRAGSTELLER:

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