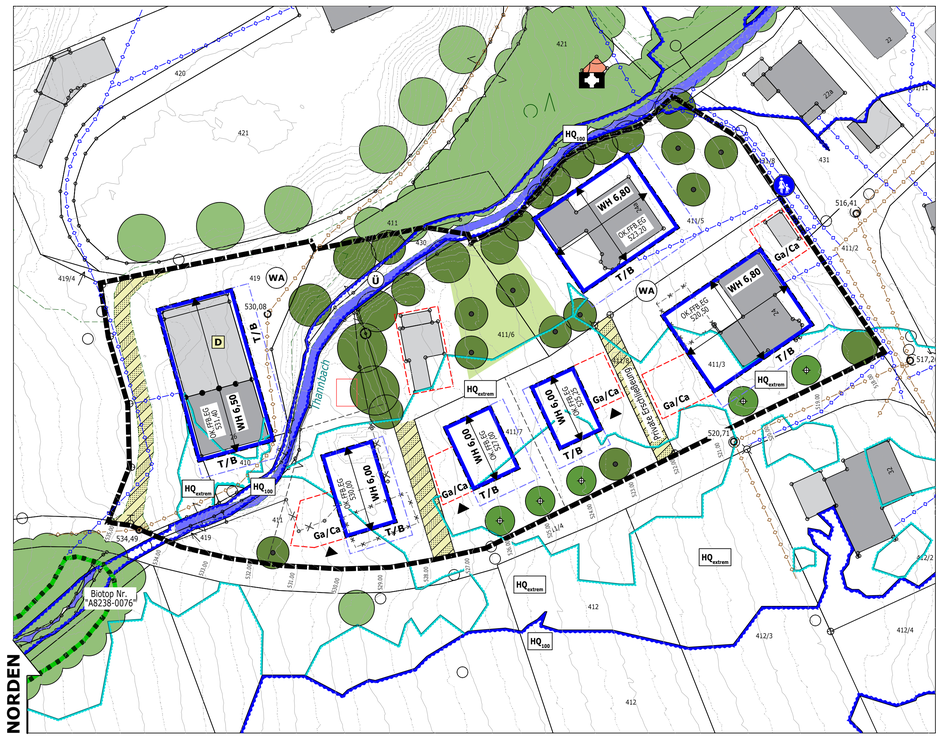
LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brannenburg erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 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 BayNatSchG).

Der Bebauungsplan 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 zum Bebauungsplan.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 "Thann"

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

WH 6,50 — Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m

OK.FFB.EG 520,50 — Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 520,50 m ü. NHN

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

T/B — Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und Balkone

Vorgeschriebene Firstrichtung

5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Ga/Ca — Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports

6. Private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Erschließung

Vorgeschriebene Zufahrt

7. Festsetzungen zur Grünordnung

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Obstwiese

Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Zusammenhängende Baumgruppe, Gewässerbegleitgehölz, zu erhalten, Lage angenähert

Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
Mindestqualität: H 3xv mB STU 12-14 cm

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

411/7 — Bestehende Grundstücksgrenze, mit Angabe Flurnummer, z. B. Flur Nr. 411/7

aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Nebenanlagen Bestand, nicht eingemessen

Baubestand, zur Disposition

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, außerhalb des Planungsgebiets

Fließgewässer (Bäche, Graben etc.), Lage angenähert

Fußweg

524,00 — Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 524,00 m ü. NHN
DGM1 © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Wasserleitung
Stand vom 14.10.2024
© 2024 Gemeinde Brannenburg

Kanal, unterirdisch
Stand vom 14.10.2024
© 2024 Gemeinde Brannenburg

516,41 — Schachtdeckel Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN], z.B. 516,41 m ü. NHN

Zusammenhängender Baumbestand, Gewässerbegleitgehölz, außerhalb des Geltungsbereichs, Lage angenähert

Baum Bestand, Lage angenähert

Kapelle

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Umgrenzung Flächen der Biotopkartierung Bayern
Biotopkartierung Bayern: Alpen
© 2024 LfU

Ü / HQ100 — Umgrenzung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) Verordnung mit Stand vom 27.01.2023
© 2024 LfU, Fachdaten: © 2024 WWA Rosenheim

HQextrem — Hochwassergefahrenfläche HQextrem nachrichtliche Übernahme Ermittlungsdatum mit Stand vom 27.04.2021 © 2024 LfU, Fachdaten: © 2024 WWA Rosenheim

D — Baudenkmal
Denkmalliste Bayern: Brannenburg mit Stand vom Nov. 2024
© 2024 BLfD

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird entsprechend Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zugelassen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,35 festgesetzt.

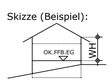
Für die Ermittlung der zulässigen GR sind für die Hinterliegergrundstücke gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen von privaten Erschließungsstraßen sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,65 überschritten werden.

2.2. Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe [m] (vgl. § 18 BauNVO) wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
Die maximal zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.

Skizze (Beispiel):



2.3. Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK. FFB. EG wird entsprechend Planeintrag mit Angabe in m ü. NHN als Höchstmaß festgelegt. Von diesem Maß darf nach oben um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen u. Carports, Stellplätze

4.1. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe von 10 m² Grundfläche sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports ist ausschließlich auf den entsprechend Planzeichen festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Abweichungen im Bestand werden toleriert.

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Obstwiese ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein unzulässig.

4.2. Abstand zu vorhandenen Grundstücksgrenzen

Bei einseitiger Grenzbebauung von Nebenanlagen und von Garagen, Carports sowie deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,40 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Skizze (Beispiel):

4.3. Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Die Errichtung privater Stellplätze ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung allgemein zulässig, ausgenommen der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Obstwiese.

Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO

5.1. Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.

5.2. Stellung der Gebäude

Bei Satteldächern ist der First parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen. Von der entsprechend Planzeichen festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10 Grad beiderseits abgewichen werden.

Garagen und Carports mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

5.3. Dachform

Für die Gebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 12 - 26° zugelassen. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zugelassen.
Für untergeordnete Anbauten, z. B. Wintergarten, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptbauses unterordnen.
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unterhalb der Traufe enden.

Skizze (Beispiel):

5.4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Gebäude mit Satteldach sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

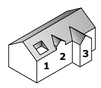
Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig.

Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig.

5.5. Giebel, Dachaufbauten, -einschnitte

Dacheinschnitte (Ziff. 1 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig. Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 2 und 3 der Skizze "Bezeichnungen am Dach"), sind je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite ist, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt. Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein. Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch Zwerch- und Quergiebel ist bis zu max. 2,0 m zulässig.

Skizze (Beispiel):



Bezeichnungen am Dach
1 Dacheinschnitt
2 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
3 Quergiebel (Risalit)

5.6. Dachüberstände

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,80 m. Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,40 m.

Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.

5.7. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

5.8. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

5.9. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzäune zulässig und sind an öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehsteig mind. 1,0 m von der Straßenkante zurückzusetzen.

Die Errichtung von Mauern und Gabionen zur Einfriedung ist allgemein unzulässig.

5.10. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von mehr als 1,00 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von mind. 0,50 m zu gliedern. Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig. Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig.

Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten. Heimische Kletterpflanzen sind z. B. Gewöhnliche Waldrebe, Gemeiner Efeu, Echtes Geißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen i. A. etc.

5.11. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6. Festsetzungen zur Grünordnung und zu Flächen / Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1. Baumbestand

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume und zusammenhängende Baumgruppen dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.2. Grünordnerische Entwicklung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen / Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO o. ä. in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen und (Zier-)Sträuchern oder als Rasenflächen, zu begrünen und zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzung von invasiven Arten wie Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Bambus (Phyllostachys, in Arten) ist nicht zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.

6.3. Baumpflanzungen

Standorte für Baumpflanzungen werden für die Grundstücke entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.4. Mindestpflanzgebot

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen oder zu erhalten.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Bestandsbäume und festgesetzte Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

6.5. Hecken

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

6.6. Dachbegrünung

Flachdächer sind vollständig dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen. Für extensive Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.

Auf den Flachdächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig. Diese sind so auszuführen, dass darunter eine Dachbegrünung möglich ist.

6.7. Private Grünflächen

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Errichtung von Nebenanlagen gem. 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr nicht zulässig.

6.8. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6.9. Geländemodellierung

Geländeveränderungen sind bis zu 2,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

An der Straße und an den Grundstücksgrenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das Gelände auf die Höhe der Straße bzw. an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen.

Das Geländeniveau der Baugrundstücke ist an die Höhen der jeweiligen Nachbargrundstücke durch entsprechende Geländemodellierung anzupassen.

Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind bevorzugt landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Hinweis:
Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf externem Gebiet auszuführen. Derzeit wird ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet. Dieses wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

8. Festsetzungen zum Artenschutz

8.1. Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.

Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

8.2. Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten") zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.

Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Übergange zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.

8.3. Vermeidung von Vogelschlag

Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmen Glas oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden" Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" (LfU 2019) verwiesen.

8.4. Ersatzmaßnahmen für potenziellen Quartiersverlust

Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren sind an neuen Gebäuden im Planungsgebiet jeweils mindestens 2 artgerechte Sommerquartiere in verschiedene Himmelsrichtungen fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen.

Es können dabei offen liegende Quartiere oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder gleichwertig, verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere nicht verdeckt sind und uneingeschränkt angeflogen werden können.

Alternativ sind bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen. Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem je Baugrundstück mindestens 2 Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern)."

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen hat bis zur Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen.

D HINWEISE

Denkmäler

Bodendenkmäler, die im Planungsgebiet bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind dem Bayer. 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 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.

Garagen und Stellplätze, Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung der Gemeinde über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Erneuerbare Energien

Der Einsatz von alternativen Energiequellen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen.

Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern https://www.energie-atlas.bayern.de

Überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Ausschöpfen von Bauräumen

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze.

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) entsprechend festgesetztem Wert überschritten werden. Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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.

Gefahren durch Wasser

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb des gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Thannbachs. Bei Katastrophenereignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen und Überflutungstiefen der Kategorie "größer 0 - 0,5 m" sind zu erwarten. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum zudem verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Grundsätzlich gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78 a WHG, die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Für die Errichtung oder Änderung von Anlagen (hier: bauliche Anlagen nach Art. 2 Abs. 1 BayBO) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche, auch von verfahrensfreien Bauvorhaben ist in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 78 Abs. 3 und 4 i. V. m. § 78 Abs. 6 WHG)

Gebäude sind grundsätzlich bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Das durch die Planung verminderte Retentionsvolumen ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für anfallende Niederschläge auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

Wasserrecht

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Thannbachs und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Versickerung

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 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserein leitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Artenschutz

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.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Behandlung von anfallendem Oberboden

B