



Beschluss-Auszug

Blatt: 1

Sitzungs-Nr. Gde/4/2025	Sitzungs-Datum 08.04.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:10 Uhr
-----------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Öffentlicher Teil

- 5 Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet "Thann" mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Grundstücke der Flur-Nr. 410, 411 T, 411/3, 411/5, 411/6, 411/7, 411/8, 419 T, 430 T der Gemarkung Degerndorf; Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

(Dieser Tagesordnungspunkt wurde nach Tagesordnungspunkt 13 behandelt. Gemeinderätin Frau Kaiser-Fehling ist gemäß Art. 49 von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.)

Erster Bürgermeister Jokisch leitete in den Sachverhalt ein. Zum besseren Verständnis wurde die Darstellung des Sachverhaltes hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes anhand der geplanten Änderung des Bebauungsplanes vorgezogen.

Auf die Gemeinderatssitzung vom 20.02.2024, Tagesordnungspunkt 10 der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates wurde verwiesen.

Seitens der Planungsgruppe Strasser und der Verwaltung wurden die notwendigen Planungsschritte abgestimmt. Frau Kaiser und Frau Baumann von der Planungsgruppe Strasser stellten den Entwurf (Planstand Februar 2025) vor und erläuterten ihn.

Vorgesehen im Geltungsbereich ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Errichtung von Einzelhäusern. Zur Vorbereitung für die Flächennutzungsplanänderung und für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept mit Variantenuntersuchung zur Ortsentwicklung erarbeitet. Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Brannenburg und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern wurde entsprechend der Größe der verfügbaren Flächen und dem absehbaren Entwicklungspotenzial für das Gebiet eine 2- geschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern bevorzugt. Für die bestehende Bebauung sollen Entwicklungsspielräume zur Wohnraumgewinnung im Bestand, z.B. durch Aufstockung, bzw. durch ein ausgebauten Dachgeschoss gewährt werden.

Durch die ländliche Umgebung soll eine größtmögliche Transparenz der Freiräume zwischen den Gebäuden unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Erhalts des vorhandenen Baumbestandes angestrebt werden. Der ortsbildprägende Obstanger im zentralen nördlichen Planungsgebiet soll erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Für das Planungsgebiet wird als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung des WA erfolgt über die Straße Thann. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über private Anliegerstraßen. Die Flächen für die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken weitestgehend begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe bestimmt. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Im Sinne der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene

Sitzungs-Nr. Gde/4/2025	Sitzungs-Datum 08.04.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:10 Uhr
-----------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Topografie angepassten Bauweise wird die Höhenlage der geplanten Gebäude (OK.FFB.EG) bezogen auf m ü NHN festgesetzt. In Berücksichtigung der vorhandenen Hochwassergefahrenflächen HQ extrem orientiert sich die festgesetzte Höhenlage an dem jeweils bergseitig vorhandenen natürlichen Gelände. Im Sinne eines Planungsspielraums sind zudem Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG in begrenztem Maß zugelassen.

Die Bauweise im Planungsgebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Planungsgebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Der vorhandene Baubestand, Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen/Carports) bestimmen im Wesentlichen den Spielraum der Baugrenzen. Im Sinne eines Planungsspielraums werden zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen und regionaltypische Balkone definiert. Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Es gilt die aktuelle Abstandsflächensatzung der Gemeinde Brannenburg. Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr werden getroffen. Die Satzung der Gemeinde über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen soll in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung gelten. Stellplätze dürfen zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

Zur baulichen Gestaltung werden gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. Auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft wird Wert gelegt. Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei und wird festgesetzt.

Als Dach- und Fassadengestaltung werden gleichschenkelige Satteldächer vorgegeben. Die Dachneigungen sind ortstypisch und durch die umgebende Bebauung zu bestimmen. Für untergeordnete Anbauten sind Pultdächer zulässig.

Für Garagen und Carport werden auch begrünte Flachdächer zugelassen. Einfriedungen sollen nur als Holzzäune zugelassen werden. Die Zaunhöhe wird in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung von Sichtbeziehungen begrenzt zudem ist eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere einzuhalten.

Diskutiert wurden, auf der Basis der Lage des Baugebietes, zum Beispiel die geplanten Wandhöhen, deren Ausgangswerte für die Messung und die Grundflächen der geplanten Bebauung. Hingewiesen wurde auf den baldigen Ausbau des Thannbaches zur Sicherung vor Hochwasser. Bei Bedarf könnte dieser Aspekt auch berücksichtigt werden.

Beschluss:

(Der folgende Beschluss wurde nach dem Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.)

Der Gemeinderat Brannenburg beschließt, für das Gebiet Thann den Bebauungsplan Nr. 43 „Thann“ im Regelverfahren aufzustellen. Die Planungsgruppe Strasser wird beauftragt, den Vorentwurf mit Umweltbericht zu erstellen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs.

Sitzungs-Nr. Gde/4/2025	Sitzungs-Datum 08.04.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:10 Uhr
-----------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
11	4

Kopie an	1	10	11	12	13	14
	20	22	23	24	30	IT

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Ort, Datum

Brannenburg, den 12.05.2025

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dienststelle



