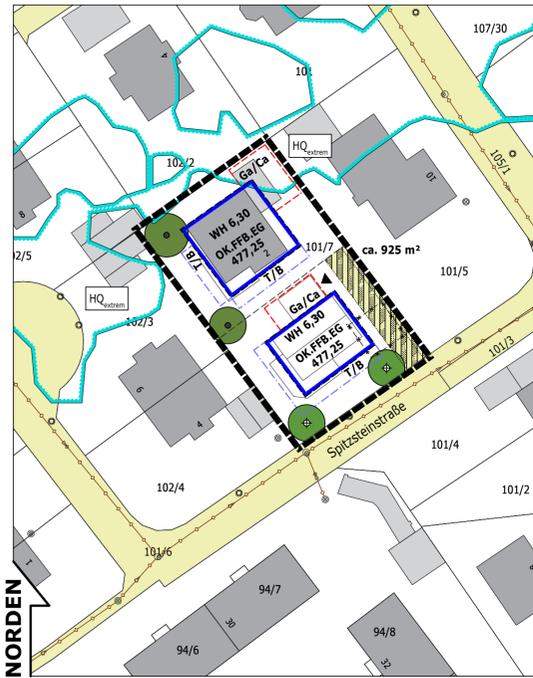


LAGEPLAN M 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brannenburg erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13a 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).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Degerndorf Ost" (08.01.1989).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

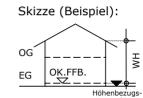
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Degerndorf Ost"
- Maß der baulichen Nutzung**
WH 6,30 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z. B. 6,30 m
OK.FFB.EG 477,00 Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z. B. 477,00 m ü. NHN
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 Baugrenze, ausschl. für Terrassen und Balkone
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
 Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports
- Verkehrsrflächen**
 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung
 Vorgeschriebene Zufahrt Garage / Carport
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert
 Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen
 Mindestqualität: H 3xv mB STU 16-18 cm

B HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z. B. Flur Nr. 101/7
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, außerhalb Planungsgebiet
- Baubestand, zur Disposition
- Bebauungsvorschlag
- Erschließung geplant
- Leitungsnetz unterirdisch
- Umgrenzung Hochwassergefahrenfläche HQextrem Kennzeichnung © 2025 LfU

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**
Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl GRZ**
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,40 festgesetzt.
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 0,7 überschritten werden.
Für die Ermittlung der rechnerisch zulässigen Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) für die Hinterlegergrundstücke sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anlegerschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.
 - Wandhöhe WH**
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 plattentbezogen festgesetzt.
 - Höhenlage der Gebäude**
Die Höhenlage der OK.FFB.EG wird entsprechend Planeintrag in m ü. NHN als Höchstwert festgelegt.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - Bauweise**
Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die offene Bauweise (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
 - Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Carports / Stellplätze**
 - Nebenanlagen und 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 die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports sind ausschließlich auf den entsprechend Planzeichen festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.
Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.
 - Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**
Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.
 - Gestalterische Festsetzungen**
Hinweis:
Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO für Neubauten und neubauleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.
 - Baugestaltung / Baukörper**
Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.
An- und Nebenbauten sind in Form, Farbe und Material an das Hauptgebäude anzugleichen. Dies bezieht sich auch auf freistehende Nebengebäude.
Aneinandergebauete Häuser (Doppelhäuser) sind profilgleich zu errichten und in ihrer Dachform und -neigung sowie Dachdeckung aufeinander abzustimmen.
 - Dachgestaltung**
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20° - 26° zugelassen.
Für untergeordnete Anbauten, z. B. Wintergarten, Treppenhäuser o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unterhalb der Traufe enden.
Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zugelassen.
 - Firststrichung**
Der First ist parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig zu legen.
 - 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 der Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu zulässig.
 - Giebel / Dacheinschnitte**
Dacheinschnitte (Ziff. 2 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind unzulässig.
Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 1 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.
 - 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.



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

- 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.
- Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abtönende Farben zulässig.
- Einfriedungen**
Die Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m über Straßeneberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig.
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Holzzäunen oder Heckenpflanzungen zulässig.
Die Errichtung von Mauern und Gabionen zur Einfriedung ist allgemein unzulässig.
- Stützmauern**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig. Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig.
Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten.
- 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.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Baumbestand**
Die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume 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. entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.
 - 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, fachgerecht 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, bevorzugt heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
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 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.
 - Baumpflanzungen**
Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein 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 Planzeile dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Hecken**
Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden.
Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hanbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.
 - Vegetationstechnische Vorgaben**
Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 18 - 20 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, STU 12 - 14 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, H 100 - 150 cm
 - Dachbegrünungen**
Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten (ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung) sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen. Für extensive Dachbegrünung ist Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.
 - Festsetzungen zum Artenschutz**
 - Abbrucharbeiten**
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 Talabrüche und Rückbauten.
Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.
 - Gehölzentnahme / Rodungsarbeiten**
Die Entfernungs- 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.

- Ersatz von Quartiersverlust**
Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren sind an den Gebäuden im Planungsgebiet jeweils mindestens 2 artgerechte Sommerquartiere in verschiedene Himmelsrichtungen fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen.
Es können dabei offene liegende Quartiere oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselkeff Naturschutz oder gleichwertig, verwendet werden.
Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere nicht verdeckt sind und uneingeschränkt angefliegen werden können. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen.
Alternativ sind bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortungsschulung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu machen. Auf die detaillierte Bestimmung dieser Maßnahme in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird verwiesen.
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).

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 BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Erforderliche Abstandsflächen**
Für die Berechnung der Abstandsflächenentfernung 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 Abstandsflächenatzung der Gemeinde Brannenburg besteht.
- Erforderliche Stellplätze, Stellplatznachweise**
Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Brannenburg 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 erwünscht. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen.
Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem On-line-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 von zulässigen Überschreitungen der Baugrenze (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO).
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.
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angeordneten Abstandsflächen die Baugrenzen bzw. die höchstzulässigen Grundflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Wand- und Firsthöhen 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 Grundstücksfläche liegen und die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Allerdings muss insbesondere die Grundfläche bzw. die zulässige Wandhöhe, jeweils angegeben als Höchstmaß, nicht voll ausgeschöpft werden.
- Leitungsstrassen**
Laut Satzung des Wasserbeschaffungsverbands WBV Degerndorf dürfen Leitungen nicht überbaut und überpflanzt werden. Die Hausanschlüsse für die Trinkwasserleitung müssen auf kürzestem Wege erstellt werden. Die entsprechende Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage des WBV Degerndorf ist zu beachten. Sollte aufgrund baulicher Maßnahmen der Hauswasseranschluss verlegt werden müssen, gehen die Kosten zu Lasten des Bauherrn.
- Versickerung von anfallendem 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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 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.
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreV 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.
- Gefahren durch Wasser**
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs. Bei Katastropheneignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen und Überflutungstiefen der Kategorie "größer 0 - 0,5 m" sind zu erwarten. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
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. Gebäude sind daher 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. aufreißsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. aufreißsicher auszuführen.
Grundsätzlich gilt im HQextrem die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist demnach verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2023
 Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom 12.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Degerndorf Ost" beschlossen.
Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
- 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.
- 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.
- 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 _____
 - Siegel - _____
 Matthias Jokisch
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Gemeinde Brannenburg, den _____
 - Siegel - _____
 Matthias Jokisch
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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 _____
 - Siegel - _____
 Matthias Jokisch
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE BRANNENBURG
 LANDKREIS ROSENHEIM



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Degerndorf Ost"

Flur Nr. 101/7, Gemarkung Degerndorf a.Inn

FASSUNG: Entwurf Juni 2025
 Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 500

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
 Traunstein/Rosenheim
 Format 950 / 585
 Marienstraße 3
 83278 Traunstein
 info@plg-strasser.de
 Bearb.: RU/Kai
 Kufsteiner Str. 87
 83026 Rosenheim
 rosenheim@plg-strasser.de
 Projekt-Nr. 24846