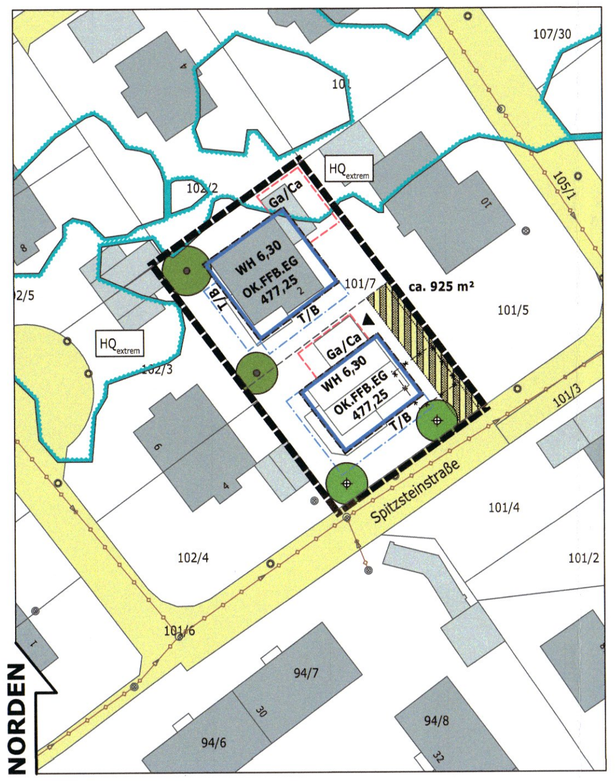
LAGEPLAN M 1 : 500



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

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Degerndorf Ost"

2. 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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

T/B Baugrenze, ausschl. für Terrassen und Balkone

4. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Ga/Ca Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

5. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung

Vorgeschriebene Zufahrt Garage / Carport

6. 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

101/7 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

HQextrem Umgrenzung Hochwassergefahrenfläche HQextrem

Kennzeichnung © 2025 LfU

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,40 festgesetzt.

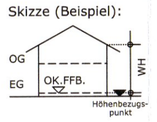
Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,7 überschritten werden.

Für die Ermittlung der rechnerisch zulässigen Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) für die Hinterliegergrundstücke sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

2.2. 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 planlichbezogen festgesetzt.

Skizze (Beispiel):



2.3. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der OK.FFB.EG wird entsprechend Planeintrag in m ü. NHN als Höchstwert festgelegt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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: Carports / Stellplätze

4.1. 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.

4.2. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1. 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.

Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind profilgleich zu errichten und in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

5.2. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20 - 26° zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, z. B. Wintergarten, Treppenhaus 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.

Skizze (Beispiel):

5.3. Firstrichtung

Der First ist parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig zu legen.

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.

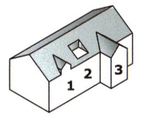
Abweichungen sind bei der Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

5.5. 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.

Skizze (Beispiel):



Bezeichnungen am Dach
1 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
2 Dacheinschnitt
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 mit Ausnahme von Fassadenkollektoren 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 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.

5.10. 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-Böschungssteine sind nicht zulässig.

Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten.

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

6.1. Baumbestand

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Laub- und Obstbäume dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Ausfälle sind in entsprechender Qualität in gleicher Zahl fachgerecht zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze 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, 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 , 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.

6.3. 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 Planteil 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.

6.4. Hecken

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind nur standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feldahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

6.5. 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 verpflanzt, STU 12 – 14 cm
Sträucher:	verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, H 100 – 150 cm

6.6. 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.

8. Festsetzungen zum Artenschutz

8.1. Quartiere

An den neuen Hauptgebäuden im Planungsgebiet sind jeweils mindestens 2 artgerechte Sommerquartiere in verschiedene Himmelsrichtungen fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen.

Es können dabei eiglende 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. 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 Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten. Auf die detaillierte Beschreibung dieser Maßnahme in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Zudem sind 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 LfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Brannenburg 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.

Erforderliche Stellplätze, Stellplatznachweis

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 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 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 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.

Leitungstrassen

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 (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 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 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.

Gefahren durch Wasser

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs. Bei Katastrophenereignissen (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. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher 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 Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Schutz des vorhandenen Baumbestands

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Ausfälle sind in entsprechender Qualität in gleicher Zahl fachgerecht zu ersetzen. 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.

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 Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BayBO. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

- 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 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.
- Gehölzentnahme/Rodungsarbeiten
  Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist allgemein 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.
- Der Zeitraum zur Rodung des bestehenden Walnussbaums an der Spitzsteinstraße ist artenschutzrechtlich wegen der Vermeidung einer Störung von Fledermäusen auf die Zeit vom 01. Oktober bis 15. November beschränkt.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstieghilfen anzubringen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom 03.06.2025 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 17.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2025 bis 18.08.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2025 bis 18.08.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.

4. Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom September 2025 als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Brannenburg, den 14.11.2025

   Siegel

   Matthias Jokisch
   Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Brannenburg, den 14.11.2025

   Siegel

   Matthias Jokisch
   Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 18.11.2025 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 18.11.2025

   Siegel

   Matthias Jokisch
   Erster Bürgermeister

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.

GEMEINDE BRANNENBURG

LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

mit integriertem Grünordnungsplan

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

FASSUNG:	Entwurf	Juni 2025
	Planfassung f. Bekanntm.	September 2025
ZEICHNUNGSMAßSTAB:		M 1 : 500

Planung

BEGS Architekten Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein
Saarstraße 7, 80797 München
Kufsteiner Straße 87, 83026 Rosenheim
Marienstraße 3, 83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de

Format 950 / 585
Bearb.: RU/Kai
Projekt-Nr. 24846