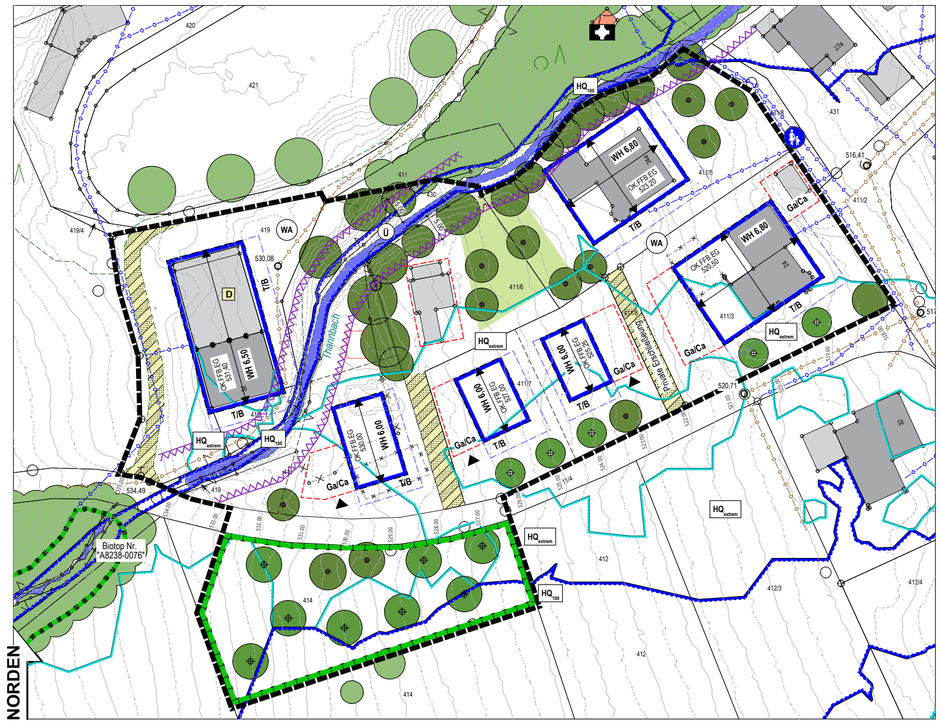
LAGEPLAN M 1 : 500



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 einschließlich Umweltprüfung / Umweltbericht.

Hinweis:
In die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.

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. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

T/B — Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und Balkone

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

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

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

Private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Erschließung

Vorgeschriebene Zufahrt

7. Gestalterische Festsetzungen

Vorgeschriebene Firstrichtung

8. 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

8. Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Umgrenzung Ausgleichsfläche

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

5,00 — Maßzahl, in Meter, z. B. 5,00 m

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

Pflanzung Obstbaum, Standortvorschlag

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

Gewässerrandstreifen gem. Art 16 BayNatSchG, Lage angenähert

HQ_{extrem} — Hochwassergefahrenfläche HQextrem nachrichtliche Übernahme Ermittungsdatum 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.

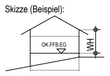
Für die Ermittlung der zulässigen GR sind für die Hinterliegergrundstücke gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen von privaten Erschließungsstraßen sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

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. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. 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.

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 i. V. m. 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 flachdach 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.

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.

Skizze (Beispiel):

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

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.

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 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.

5.12. Stein- und Kiesgärten

Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

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 sind zu erhalten und 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

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. Geländemodellierung

Geländeveränderungen sind bis zu 2,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind bevorzugt landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.

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.

6.9. Gewässerrandstreifen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens des Thannbachs (vgl. Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG) ist die Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen und Maßnahmen, die der Gewässerunterhaltung, dem Hochwasserschutz oder dem Schutz, der Pflege oder der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und die funktionsgerechte Ausbildung des Gewässerrandstreifens nicht beeinträchtigen.

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

Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware des Vorkommensgebiets Nr. 6.2 „Alpen" zu verwenden. Für Ansaaten ist eine geeignete gebietseigene Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" zu verwenden, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

7.1. Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese unter folgenden Vorgaben zu entwickeln:

- Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands:
  - Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
  - Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfschnitt ist in den ersten 3 Jahren im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
  - Initialsaat einer geeigneten Saatgutmischung nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.
- Obstbaumpflanzung:
  - Innerhalb der Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.300 m² ist je angefangene 125 m² Ausgleichsfläche 1 heimischer Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen, Mindestqualität H 3xv STU 12 -14 cm, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen.
  - Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.
  - Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf vor Verbiss zu schützen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
  - Die Verwendung von synthetischen und organischen Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.
  - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
  - Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenpfosten in einem Abstand von höchstens 15 m.

8. Festsetzungen zum Artenschutz

8.1. Beleuchtung

Bei der geplanten Außenbeleuchtung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Ausschließliche Verwendung von Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil und einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin, z. B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Amber-LED).
- Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten mit einem Abstrahlungswinkel von höchstens 30° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten").
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Übergange zur angrenzenden freien Landschaft und zu bestehenden, zusammenhängenden Gehölzbeständen sind geringer auszuleuchten.
- Verwendung von insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen (keine Insektenfallen), Bodenstrahler und Kugellampen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind unzulässig.
- Die Gehäusetemperaturen dürfen im Betrieb 60° C nicht überschreiten.

8.2. Vermeidung von Vogelschlag

Glasflächen ab einer Größe von 3 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" (LfU 2019) verwiesen. Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind allgemein zu vermeiden.

Es sind zudem folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 12 % oder,
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien wie z. B. Milchglas, Glasbausteine, halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien etc.) oder
- Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber,
- (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" © 2019 LfU).
- Kleine, einzeln bestehende Glasflächen (z. B. Toilettenfenster) können allgemein vernachlässigt werden.

8.3. Quartiere

An neuen Gebäuden im Planungsgebiet sind jeweils mindestens 2 artgerechte Sommerquartiere für Fledermäuse 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.

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

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

8.4. Schutz vor Fallenwirkung

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Fallen für bodenlebende Tiere entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit engmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 10 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech mit Neigung ≤ 45°, Böschungsmatten aus Kunststoff (dreidimensionales Wirrgelege), stufig abfallende Steine).

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.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Thann". Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist.

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.energieatlas.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 zulässiger Überschreitungen der Baugrenze i. V. m. § 23. Abs. 3 BauNVO.

Die Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche GR baulicher Anlagen (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks bleiben solche Flächen außer Betracht, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, hierzu zählen zum Beispiel die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen und von baulichen Anlagen freizuhaltenden Gewässerrandstreifen.

Die, aus der zulässigen GRZ resultierende 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.

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.

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

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 Nach