

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brannenburg erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 sowie § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Für diese Bebauungsplanänderung ist die BauNVO in der Fassung des Urplans, d.h. die BauNVO 1977 anzuwenden. Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen. Die Ziffernfolge der Festsetzungen ist analog des rechtskräftigen Urplans aufgebaut. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 92. Änderung. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen wurden eingefügt.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO



Nicht zulässig sind Nr. 6 und 7. Gartenbaubetriebe, Tankstellen. In den Obergeschossen der Bebauung des Mischgebietes sind in Verbindung mit § 1 BauNVO Abs. 7.1 und 6 BauNVO nur Wohnungen, Büros, Praxen zulässig.

1.5 I 1 Vollgeschoss zulässig



2 Vollgeschosse zwingend Kniestock max. 0,40 m über OK. Rohdecke soweit im Bebauungsplan keine Einzelfestsetzung vorgegeben ist.

1.10 200 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z.B. 200 m²



1.13 Garagen, überdachte Stellplätze dürfen über 10% der Fläche des Grundstücks nicht überschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

2.2 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO



Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m² je Grundstück nicht überschreiten.

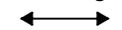
2.4 Nur Einzelhäuser zulässig



2.5 Abstandsfläche

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.6 Stellung baulicher Anlagen



Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben

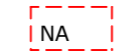
4. Fläche für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Brannenburg.

4.2 Die Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Private Stellplätze sind allgemein auf den Grundstücksflächen zulässig.

4.8 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports



15. Freiflächen und Gründordnung

15.3 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen



15.12 Private Grünflächen und Hausgarten, bedeutend für Ortsbild und Ortsrandeingrünung



27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich der 92. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld"



29. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

29.1 OK.FFG OK fertiger Erdgeschossfußboden

Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem nächstliegenden Höhenbezugspunkt entsprechend Planeintrag liegen.

Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG, mit Höhenangabe z.B. 507,63 m ü.NN

29.2 Für Hauptanlagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 22° - 27° zulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 20° - 26° zulässig.

Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

B HINWEISE ZUR PLANZEICHEN UND TEXT

- Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z.B. 344
- Bauliche Haupt- / Nebenanlagen Bestand
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Baudenkmal Aktennr. D-1-87-120-40
- Schachtdeckel Bestand mit Höhenangabe [m] über Normalnull NN, z.B. 506,94 m ü.NN
- Gemarkungsgrenze Brannenburg/ Degerndorf

Bodendenkmale
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Hochwasserschutz
Bei Katastropheneignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen. Vorsorglich sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung zu erstellen. Bei erhöhten Abflüssen des Kirchbachs ist damit zu rechnen, dass sich die Grundwasserspiegel erhöhen. Zusätzlich zu den wasserdichten Kellern wird daher der Nachweis gegen Aufschwimmen im Rahmen der Objektplanung empfohlen.

Leitungsstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Lt. Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes dürfen Trinkwasserleitungen nicht bepflanzt und nicht überbaut werden. Die Anschlussleitung muss zugänglich sein.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Brannenburg zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Oktober 2018; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG) Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 92. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. 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)

5. Ausgefertigt
Gemeinde Brannenburg, den

- Siegel -
Matthias Jokisch
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Hs. 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 u. 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



Gemarkung Degerndorf a. Inn
Gemarkung Brannenburg

92. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld"
Flur Nrn. 344, 152T

FASSUNG: Entwurf September 2020
Planfassung z. Bekanntmachung

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Kufsteiner Straße 87 Tel: 08031 / 30425 10
Strasser 83026 Rosenheim rosenheim@plg-strasser.de
Zweigstelle Rosenheim RU/SHI BV 20846
Format DIN A3