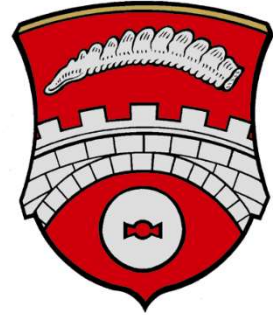


Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



10. Änderung

Bebauungsplan Nr. 52 „Vagenerau-Nord“

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß §13a BauGB

Planfassung: **07.12.2023**

Plangebiet: Fl.Nr. **3896/19**, Gemarkung **Bruckmühl**






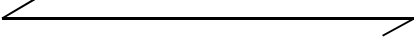

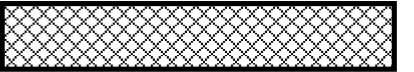
Planung: Markt Bruckmühl
Gewerbepark BWB 29
83052 Bruckmühl

Der Markt Bruckmühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen

	Umgrenzung des Änderungsbereiches
	Baugrenze
	Umgrenzung der Flächen für Garagen
GR 110	höchstzulässige Grundfläche in m ² (z.B. 110 m ²)
II	höchstzulässig 2 Vollgeschosse
WH 6,60	max. zulässige Wandhöhe in Metern (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Einzelhaus zulässig
2 WE	Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten
	Firstrichtung
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Bauverbotszone (5 Meter Tiefe zur nördlichen Grundstücksgrenze)

Hinweise durch Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Schriftliche Festsetzungen

(soweit in den schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

1. Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Zufahrten, Garage, Stellplätze etc.) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 überschritten werden
3. Die Festsetzung A.1.1 des Ur-Bebauungsplanes hinsichtlich des Verhältnisses von Hauslänge zu Hausbreite von 5:4 entfällt im Änderungsbereich.
4. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-28° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform und – neigung vorgegeben.
5. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein und eine lichte Breite von 2,50 m aufweisen. Sie sind, soweit sie als offene Stellplätze geplant sind, samt ihrer Zufahrt ebenso wie die Zufahrt bzw. der Vorplatz für Garagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Mineralbeton, Pflaster mit Rasenfuge etc.) herzustellen.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Im Bereich der Bauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
7. Im Bereich der Änderungsplanung sind unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten.
8. Auf den künftigen Freiflächen ist je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Schriftliche Hinweise

(soweit in den schriftlichen Hinweisen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

1. Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen (Risikogebiet). Bei der Eingabeplanung der Bauvorhaben sind die Berechnungsergebnisse aus dem Sturzflutmanagementkonzept mit zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. Gebäude bis 25 cm über das vorhandene Gelände wasserdicht, Keller wasserdicht und auftriebssicher ausführen, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.
Nach § 78c Abs. 2 Satz 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
2. Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Mangfall, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
3. Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
4. Bei der Eingabe des Bauplanes sind der Entwässerungsplan (samt Darstellung der Niederschlagswasserentwässerung) sowie das Formblatt „Erklärung und Antrag Niederschlagswasserbeseitigung“ miteinzureichen.
5. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und dürfen nicht verändert werden (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).
6. Erforderliche Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.
7. Sollte eine Gehsteigabsenkung für die Durchführung der Planung erforderlich sein, ist hierüber mit dem Markt Bruckmühl ein entsprechender Vertrag zu schließen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktausschuss hat der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 a, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen im Rathaus.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Markt Bruckmühl hat mit Beschluss des Marktausschusses vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.



Bruckmühl, den
Markt Bruckmühl

.....
Richard Richter, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



Bruckmühl, den
Markt Bruckmühl

.....
Richard Richter, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung 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.
Die Bebauungsplanänderung 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.



Bruckmühl, den
Markt Bruckmühl

.....
Richard Richter, Erster Bürgermeister