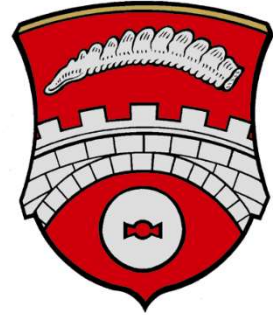


# Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



## 121. Änderung

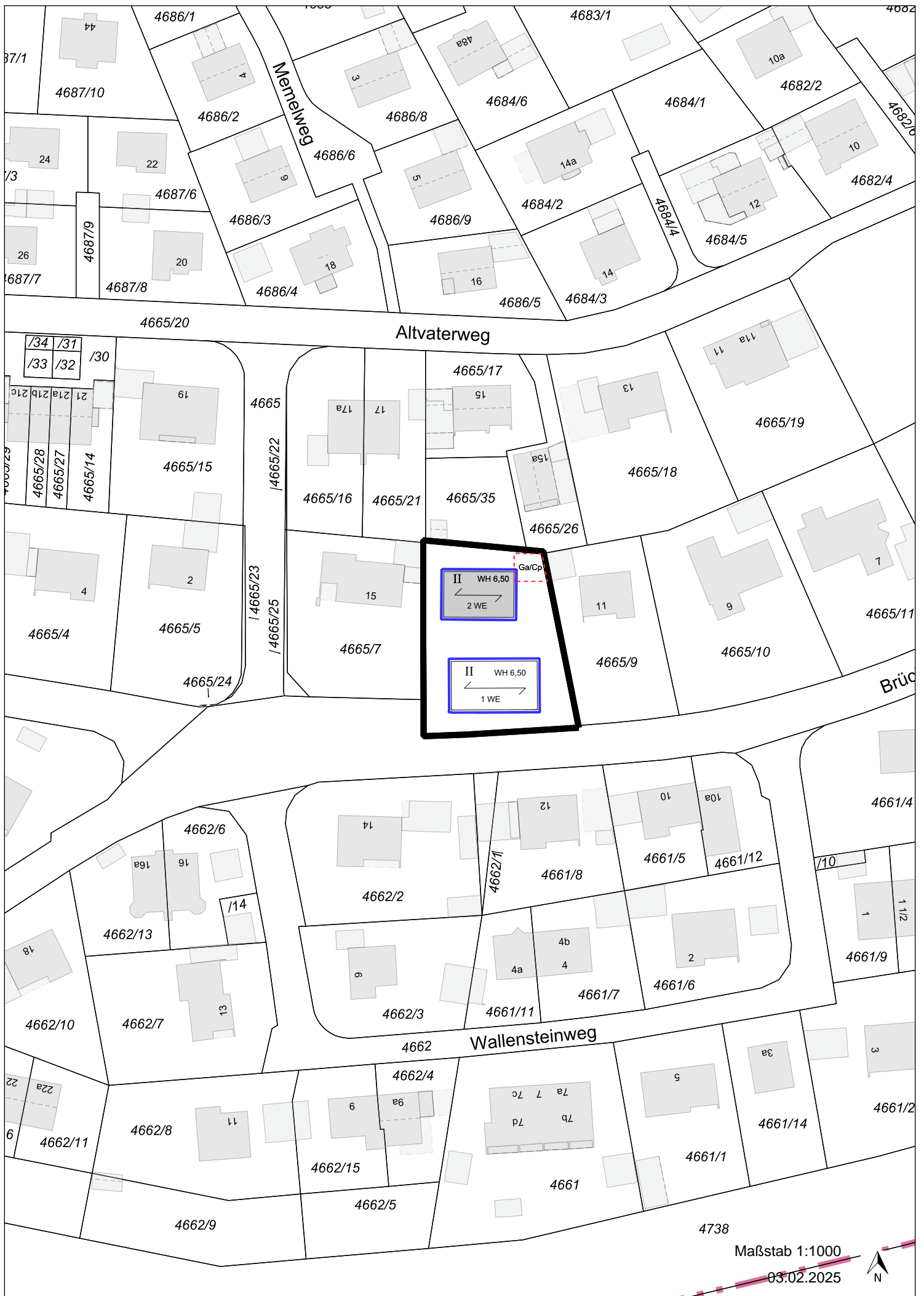
### Bebauungsplan Nr. 11 „Hinrichsseggen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß §13a BauGB

Planfassung: **09.01.2025**

Plangebiet: Fl.Nr. **4665/8**, Gemarkung **Bruckmühl**

Planung: Markt Bruckmühl  
Gewerbepark BWB 29  
83052 Bruckmühl



Maßstab 1:1000

03.02.2025




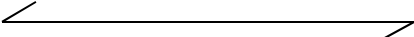


Der Markt Bruckmühl erlässt aufgrund

- 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),

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/ Carports
II	höchstzulässig 2 Vollgeschosse
WH 6,50	max. zulässige Wandhöhe in Metern (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
1 WE	Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten
	Firstrichtung

## Schriftliche Festsetzungen

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

1. Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend des Ur-Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.
2. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 festgesetzt. 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. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23°-27° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform vorgegeben, sondern lediglich die max. zulässige Dachneigung auf 27° beschränkt.

4. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingangsüberdachungen, Dachüberstände) sowie Balkone geringfügig überschritten werden. Durch Terrassen darf die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
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 bzw. des Vorplatzes für Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen (Mineralbeton, Pflaster mit Rasenfuge etc.) herzustellen.  
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Im Bereich der Änderungsplanung sind unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten.
7. Auf den künftigen Freiflächen ist je 200 m<sup>2</sup> 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). Aus diesem Grund 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. 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.
3. Bei der Eingabe des Bauplanes sind der Entwässerungsplan (samt Darstellung der Niederschlagswasserentwässerung) sowie das Formblatt „Erklärung und Antrag Niederschlagswasserbeseitigung“ miteinzureichen.
4. 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).
5. Erforderliche Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktausschuss hat der Sitzung vom 09.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.01.2025 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 eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen 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