Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim

42. Änderung

Bebauungsplan Nr. 29 „Götting-Nord“

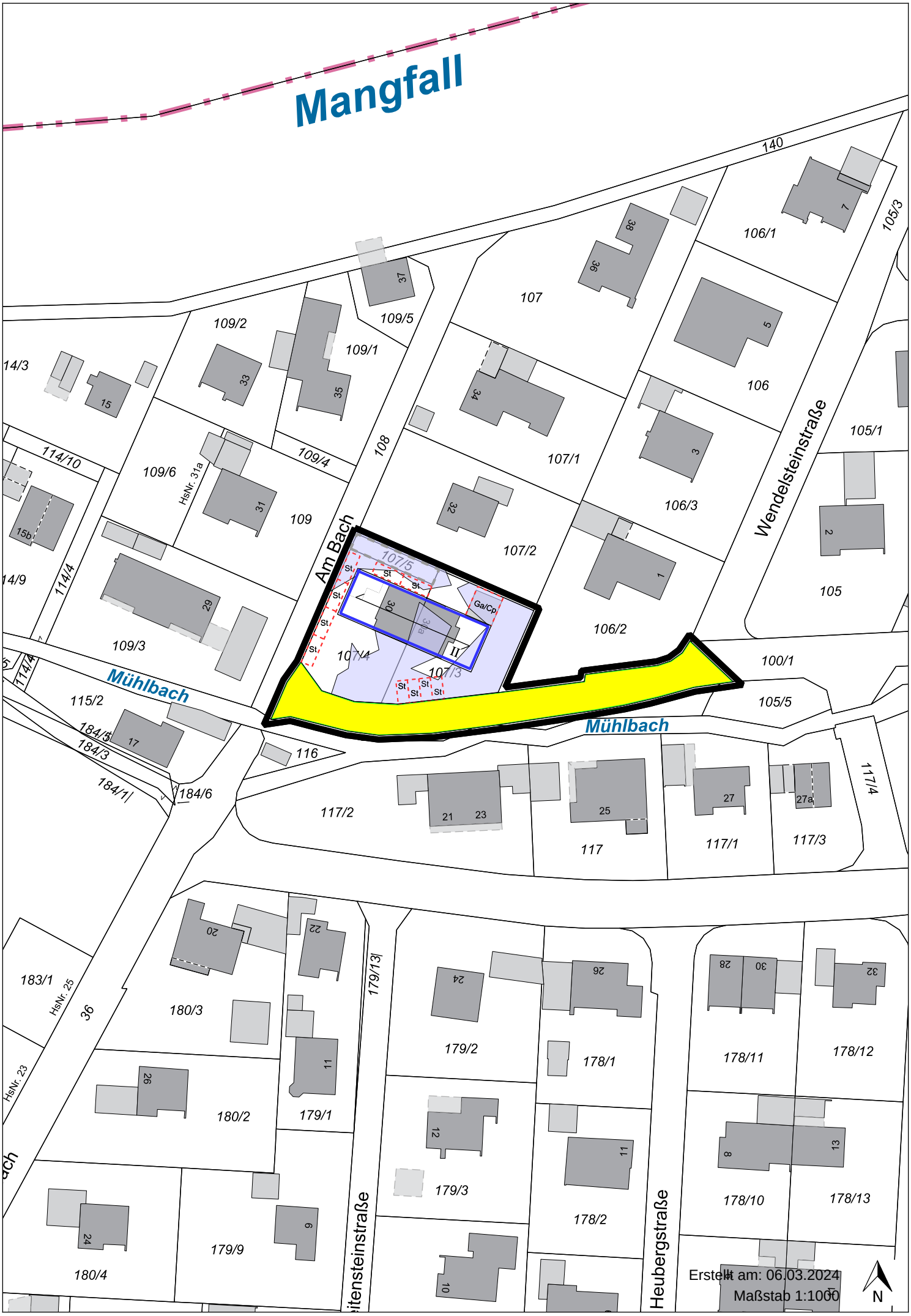
mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß §13a BauGB

Planfassung: 14.09.2023

Plangebiet: Fl.Nrn. 107/3, 107/4, 107/5 und 100/1, Gemarkung Götting

Planung: Markt Bruckmühl
Gewerbepark BWB 29
83052 Bruckmühl



Erstellt am: 06.03.2024
Maßstab 1:1000

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
Ga/Cp	Umgrenzung der Flächen für Garagen/Carports
II	höchstzulässig 2 Vollgeschosse
	Firstrichtung
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Hinweise durch Planzeichen

St	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
	Hochwassergefahrenfläche Mühlbach (HQ100) (siehe Ziffer 1 der schriftlichen Hinweise)

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 allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 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 0,5 überschritten werden
3. Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 festgesetzt.
4. Es wird eine traufseitige Wandhöhe von max. 6,70 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt.
   Die maximale Höhe des Kniestocks wird nicht mehr festgesetzt.
5. Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung.
6. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 26° zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Gauben oder Quergiebel sind uneingeschränkt zulässig.
   Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform vorgegeben, sondern lediglich die max. zulässige Dachneigung auf 27° beschränkt.
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
8. 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.
9. Im Bereich der Änderungsplanung sind unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten.
10. Das Pflanzgebot des Ur-Bebauungsplanes besteht unverändert fort.

Schriftliche Hinweise

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

1. Die Grundstücke befinden sich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 des Mühlbachs. Es handelt sich um faktisches Überschwemmungsgebiet, welches derzeit noch nicht vorläufig gesichert oder festgesetzt ist. Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet sowie bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen (Risikogebiet). Zudem ist im gegenständlichen Bereich insbesondere bei großen Hochwasserereignissen der Mangfall mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
   Aus diesem Grund wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. Gebäude bis 25 cm über das HQ100 Niveau wasserdicht, ggf. Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, 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. Der Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet für die Stadtwerke Rosenheim und Bad Aibling und der Stadt Kolbermoor sowie im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser Feldkirchen-Westerham/Bruckmühl/Bad Aibling.
   Bei der Planung und Bauausführung sind die diesbezüglichen Vorschriften zu beachten.
3. Bei der Eingabe des Bauplanes sind der Entwässerungsplan (samt Darstellung der Niederschlagswasserentwässerung) sowie das Formblatt „Erklärung und Antrag Niederschlagswasserbeseitigung“ miteinzureichen.
4. 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.
5. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und dürfen nicht verändert werden (Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG).
6. Erforderliche Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

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 ……. öffentlich ausgelegt.
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