



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ⊙ Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- - - - - Baugrenze
- Ga/Cp Umgrenzung für Flächen von Garagen/Carports
- ← → Firstrichtung zwingend
- Baum zu erhalten
- ⊙ zu pflanzende Einzelbäume
- ⊙ zu pflanzende Sträucher
- 130 Max. überbaubare Grundfläche für Gebäude in qm, z.B. 130 qm
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen, Balkone und Außentrepfen ist eine zusätzliche Grundfläche von 40m² zulässig
- OK FFB 532.25 Oberkante (OK) Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normalnullmeereshöhe.

B. Hinweise durch Planzeichen

- z.B. 278/1 Flurnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- ▭ Bebauungsvorschlag
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Gehölze

C. Festsetzung durch Text

1. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Zif. 2) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird aufgehoben.
2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
3. Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 5,80 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
5. Die zulässige Grundfläche wird entsprechend Planeintrag festgesetzt. Für die in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zusätzlich eine Grundfläche von 100 m² zulässig.
6. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. (Keller wasserdicht, sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und Gräben, Zugänge etc.)
7. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück bestehende und auch als zu erhaltende Bäume festgesetzte Gehölze dürfen darauf angerechnet werden.
8. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten, die mit Vliesen vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.
9. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen / Carports errichtet werden unter Beachtung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
10. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese sollen zur straßenzugewandten Seite angeordnet werden.
11. Einzel- und Doppelhäuser sind mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. Der First ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.

D. Hinweise durch Text

1. Im Übrigen gelten unverändert die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2
2. Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

3. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden."
4. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
5. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
6. Schutz des Oberbodens gem. §202 BauBG; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.
7. Das südlich und östlich des entstehenden Wohngebiets gelegene Grünland wird von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Festmist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.
8. Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) und die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee, den

Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee, den

Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee, den

Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister (Siegel)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Breitbrunn a.Chiemsee erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung(BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Urfahrner Weg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Breitbrunn West"

im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 311/14, 311/3, 277 und 278/1 Gemarkung Breitbrunn a. Chiemsee, 83254 Breitbrunn a. Chiemsee

Im vereinfachten Änderungsverfahren für den auf der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereich.

PLAN+STATIK
WÖRNDL

Gewerbegebiet Natzing 7;
 83125 Eggstätt

Telefon: 08056/8753 900
 Fax: 08056/8753 909
 E-Mail: info@plan-statik-woerndl.de