Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) Nr. 1. - 3. BauNVO sowie Ferienwohnungen
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
Vorhaben nach §4(3) Nr. 4. und 5. BauNVO
- Hinweis:
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 250 — Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 250 m2

GR+ 100 — Grundflächen- Zusatzkontingent GR+ für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen) gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), z.B. GR+ 100 m2 (Summenmaß)
Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 50 m2 begrenzt.
Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 20 m2 begrenzt.
Bei Standgauben ist die Bauteilgrundfläche auf 15 m2 begrenzt.
Bei Außentreppen ist die Bauteilgrundfläche auf 12 m2 begrenzt.
- Hinweis:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,60
- Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO (einsch. beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,50 — Wandhöhe WH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 6,50 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
- Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe" gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe" gem. Art. 6(4) BayBO.

519.40 NH — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NH) als Höchstmaß, z.B.: 519.40 NH
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude — Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Ferienwohnungen — Pro Wohngebäude ist maximal eine Ferienwohnung zulässig. Die Größe einer Ferienwohnung muss der Größe der Hauptwohnung im Wohngebäude untergeordnet sein.

+++++++++ — Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung (hier: unterschiedliche Wandhöhen)

03. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze für Gebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Außentreppen, Swimmingpools

Abstandsflächen — Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

Umgrenzung für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen

Garagen — Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

GA — oberirdische Garage

uGA — teilweise unterirdische/ hangintegrierte Garage

TGA — Tiefgarage

C — Carport

Stellplätze — Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten, zu begrünenden Flächen und festgesetzten Grünflächen.

Hinweis Stellplatzsatzung — Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee zum Zeitpunkt des Bauantrags.

Nebenanlagen — Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Spielgeräte etc. sind bis zu einer Grundfläche von 15 m2 auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 25 m2 je Baugrundstück nicht in festgesetzten zu begrünenden Flächen und festgesetzten Grünflächen und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

N — oberirdische Nebenanlagen

UN — unterirdische Nebenanlagen uN

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W — Zweckbestimmung: Wohnweg
Der Wohnweg (private Verkehrsfläche) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Freistaats Bayern sowie der Anlieger zu belasten.
- Hinweis:
Bei einer Bebauung von Grundstücken, die über den privaten Wohnweg direkt oder indirekt erschlossen sind, ist mit Einreichung des Bauantrags eine dinglichen Sicherung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes nachzuweisen.

F — Zweckbestimmung: Fußweg

WI — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

06. Grünflächen/ Pflanzflächen/ Einzelbäume

A — öffentliche Grünfläche A gem. grünplanerischen Festsetzung: Parkfläche

1 — begrünte Fläche 1 gem. grünplanerischen Festsetzung: Ortsrandeingrünung

1a — begrünte Fläche 1a gem. grünplanerischen Festsetzung: Ortsrandeingrünung im Landschaftsschutzgebiet (LSG)

2 — begrünte Fläche 2 gem. grünplanerischen Festsetzung: Ortsdurchgrünung

3 — private Grünfläche 3 gem. grünplanerischen Festsetzung: Obstwiesen

Abgrenzung unterschiedlicher Grün- und Pflanzflächen

zu erhaltender Einzelbaum gem. grünplanerischen Festsetzung

zu pflanzender Laubbaum II. Wuchsordnung gem. grünordnerische Festsetzung

zu pflanzender Obstbaum gem. grünplanerischen Festsetzung (ausschließlich Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

07. Grünplanerische Festsetzungen

Grünfläche A (Parkfläche) — Die festgesetzte, gemeindliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen (siehe begrünte Fläche 1) zu bepflanzen und gem. Zielsetzung der Gemeinde mit Stadtmöbeln auszustatten.

Begrünte Fläche 1 (Ortsrandeingrünung) — Die festgesetzten zu begrünenden Flächen 1 sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen und mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen zu bepflanzen.
- Pflanzregel Bäume:
mind. 1 Laubbaum der II./III. Wuchsordnung pro angefangene 300 m2 zu begrünende Fläche oder
mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche.
Bestandsbäume und Bäume aufgrund anderer Begrünungsanforderungen werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.
- Mindestanforderungen Laubbäume:
Laubbaum II./III. Wuchsordnung:
Heimische Arten,
Hochstamm, mind. Stammumfang 12-14 cm.
Heister: mind. Höhe 200-250 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm.

Begrünte Fläche 1a (Ortsrandeingrünung im LSG) — Die festgesetzte zu begrünenden Fläche 1a im LSG ist unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen und mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Zudem sollen die bestehenden, nicht bebauten, begrünten Flächen in krautreiche Wiesenflächen entwickelt werden.
- Pflanzregel Bäume: wie begrünte Fläche 1
- Pflanzliste und Mindestanforderungen Bäume: wie begrünte Fläche 1 - ausschließlich heimische Laub- und Obstgehölze (Hochstämme, regionaltypische Sorten).
- Pflanzregel Sträucher: wie begrünte Fläche 1
- Artenliste Sträucher: wie begrünte Fläche 1
- Pflegemaßnahmen Gehölze: bestehende Gehölze sollen erhalten werden. Abgestorbene Gehölze sind durch Neupflanzungen entsprechend Anforderungen begrünte Fläche 1 zu ersetzen.
- Pflegemaßnahmen Wiesenfläche: 2 x/a mähen. 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni. 2. Schnitt nicht vor dem 01. September. Schnittgut aufnehmen und abfahren. Verzicht auf jegliche Düngung und Spritzmittel.

Begrünte Fläche 2 (Ortsdurchgrünung) — Die festgesetzten, zu begrünenden Flächen 2 sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände analog den Anforderungen an die begrünte Fläche 1 vollständig zu begrünen und mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Private Grünfläche 3 (Obstwiese) — Bestehende, private Grünflächen/ Obstwiesen aus früheren Bauleitplanungen sind dauerhaft gemäß festgesetzten Entwicklungszielen zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Die Obstwiese soll nicht linear angelegt sein, sondern einen Obstgartencharakter haben. Die Obstbäume sollen untereinander einen Abstand von max. 10 m haben.
Es sind durch. Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Empfehlenswerte Sorten gemäß Sortenliste des Landkreises.
Mindestanforderungen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Einzelbaum — Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standortbindung.
- Pflanzregel:
Standort artgebunden gem. Plandarstellung.
Die Pflanzstandorte können bis 5 m gegenüber der Planzeichnung verändert werden.
- Mindestanforderung:
Laubbäume II./III. Wuchsordnung.
Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm,
- Empfohlene Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea „Mas"	Kätzchen-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

zu erhaltende Einzelbäume — Festgesetzte Einzelbäume sind zu erhalten. Können die festgesetzten Einzelbäume nicht erhalten werden, muss in jedem Fall die Pflanzregel von Hausgärten eingehalten werden.
Maßnahmen: regelmäßige Baumpflege und Vitalitätskontrollen.

Hausgärten — Die nicht überbauten Gartenflächen einschließlich der unterbauten Freiflächen sind versickerungsfähig zu gestalten und unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
- Pflanzregel:
mind. 1 Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung pro voller 300 m2 Grundstücksfläche oder
mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) pro voller 200 m2 Grundstücksfläche
Bestandsbäume und Bäume aufgrund anderer Begrünungsanforderungen werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.
- Mindestanforderungen Gehölze:
Hochstamm, Stammumfang 12- 14 cm
oder Heister: Höhe 200-250 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm

- Empfohlene Laubbaumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea „Briotii"	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus coccinea	Hahnendorn
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus sargentii	Schataich-Kirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea „Mas"	Kätzchen-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- Empfohlene Arten der Klima-Bäume:

Acer cappadocicum	Kolchischer Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trichonosii	Schafloch-Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Zelkova serrata	Zelkove

Hecken — Hecken sollen vorzugsweise aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen der heimischen schnittverträglichen Laubholzarten bestehen.
- Empfohlene Schnitthöhe: max. 2,0 m
- Empfohlene Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare „Atro"	Schwarzgrüner Liguster

Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze — Wege, Plätze, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Pflanzzeit — Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzzeit (frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Gehölzerhalt — Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sowie die als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bestehende Bäume sind regelmäßig auf Vitalität zu prüfen und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

08. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zu Gunsten der Grundstückseigentümer und des Freistaates Bayern

Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen — Gebäude und in das Gelände eingeschnittene Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur geneigte Dächer (über dem Hauptbaukörper) mit Vordächern zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 18°-28°, Dächer gleichschenklig, First mittig über Baukörper und First parallel zur Gebäudelängsseite.
Dachneigung Walmdächer, Zeltdächer: max. 20°
Vordächer: mindestens 80 cm
Dachdeckung: naturrote, rotbraune und anthrazite/ graue Dachziegel und Dachpfannen sowie Blechdeckungen in matt-metallgrauer Oberfläche. Dachbegrünungen sind zulässig.
Bei Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Nebenanlagen) die an das Hauptgebäude angebaut werden, sind auch geringere Dachneigungen und Pultdächer zulässig.
Für Tiefgaragendächer/ Dächer von hangintegrierten Garagen sind auch flachdächer zulässig. Diese müssen begrünt werden.

Dachaufbauten — Kreuz- und Zwerchgiebel können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Zwerchhäuser — Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach, Schleppdach oder Tonnendach und bei Dachneigungen über 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise je Gebäude.
Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser/ Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge.
Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
- Hinweis:
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel") und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Negativgauben — Negativgauben sind unzulässig.
- Hinweis:
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Standgauben/ Wiederkehren — Standgauben/ Wiederkehren sind nur 1* pro Gebäude als einer Dachneigung von 24° (Hauptdach) und nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht überteigen.
Die Tiefe des Balkonvorbaus von Standgauben darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
- Hinweise:
Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäudetraufe. Die Stützen gehen bis zum Boden durch.
Wiederkehren sind überdachte und senkrecht zum Hauptgebäude ausgerichtete Anbauten mit zum Hauptdach verlaufender Dachfläche (Querdach).

Anlagen zur Energiegewinnung — Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche.
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in die Dachfläche bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie müssen von Traufe, Ortgang und First rückversetzt sein.

Balkone — Balkone dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 1,5 m überragen.

Außentreppen — Außentreppen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Baukörpers nur um max. 1,2 m überragen.

Geländeveränderungen/ Stützmauern — Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bei den Aussenanlagen (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von -/+ 180 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern sind zu begrünen.
Stützmauern für Zufahrten in festgesetzten, hangintegrierte Garagen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder als steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton zulässig. Gabionenmauern sind nur ausnahmsweise zulässig.
Geländeveränderungen auf Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zulässig.
- Hinweis:
Die Darstellung von Geländeprofilierungen kann im Zuge der der Bauvorgabe anhand von Profilschnitten gefordert werden.

Sichtschutzwände — Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen — Bauliche Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und nur sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Einfriedungen an privaten Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
- Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkörben, geschlossene Holz- und Blechwände. Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

314/14 — bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummern

auszutrennende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksteilung

1 | GI | LI — Parzelle, z.B. 1 (privat), GI (Gemeinde), LI (Landwirtschaft)

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude

geplantes/ vorgeschlagenes Gebäude

bestehende Außenanlagen, z.B. Terrassen, Poolanlagen, Zufahrten

bestehende Gehölze

bestehende Hecken

zu rodende Gehölze

vorgeschlagene Gehölzstandorte

bestehendes Gewässer

bestehender, gemeindlicher Schmutzwasserkanal

bestehender, gemeindlicher Regenwasserkanal

bestehendes, gemeindliches Retentionsbecken

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NH) in Metern

LSG — Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Hier: Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00396.01 "Schutz des Chiemsee, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein"

Biotop 8140-1119 Quellhang südl. Wolfsberg — kartiertes Biotop, z.B. 8140-1119 „Quellhang südl. Wolfsberg"

Starkregen/ Überflutungen — Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwassersicher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzuschließen.
Auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

Oberflächenwasser/ Hochbauschutz — Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufbauten etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohle einer Versickerungsanlage im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen muss.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, muss das Regenwasser über die gemeindlichen Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Anlagen Versorgungsträger — Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm — Es gelten die Schall-Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm. Diese dürfen im Gebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten werden. Dies schließt die Schallimmissionen von Wärmepumpen mit ein.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungspflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
Anfallendes Oberflächenwasser darf anliegende Felder nicht verlassen bzw. beeinträchtigen.

Bodendenkmäler — Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Quellennachweis — Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Breitbrunn zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 21.10.2024 Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzrittischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Längenangabe in Metern

Grünplanerische Hinweise

Erlaubnisverfordernis von Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) — Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsschutzgebietes LSG-00396.01 "Schutz des Chiemsee, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein". Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzgebietes bedürfen einer Erlaubnis nach §5 der Verordnung des Landkreises Rosenheim über das Landschaftsschutzgebiet („Chiemsee-Schutz-Verordnung"). Dies gilt auch für freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen.

Artenschutzmaßnahmen Rodungen — Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen Abbruch — Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abriss/ Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen Beleuchtung — Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungsanlagen so zu gestalten und zu behandeln, dass das Verhalten und die Orientierung von nachtaktiven Tieren nicht gestört werden. Auf die Broschüre „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020) wird verwiesen.

Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" — Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungs-Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt gesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Baumschutzmaßnahmen — Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m) — mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m) — mind. 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen
mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Lichtraumprofil Gehölze — 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Präambel

Die Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee beschließt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
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 zum Datum der Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung

Verfahrensvermerke

Beschluss zur Neuaufstellung gem. §2 (1) BauGB — am 08.04.2025

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — vom 17.04.2025 bis 23.05.2025

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — vom 17.04.2025 bis 23.05.2025

erneute Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — vom 12.08.2025 bis 16.09.2025

erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — vom 12.08.2025 bis 16.09.2025

erneute beschränkte und verkürzte Auslegung gem. § 3 (2) in Verbindung mit §4a (3) BauGB — vom 13.11.2025 bis 28.11.2025

erneute beschränkte und verkürzte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit §4a (3) BauGB — vom 13.11.2025 bis 28.11.2025

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB — am 09.12.2025

Breitbrunn am Chiemsee, den 19. Dez. 2025
Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister
(Siegel)

ausgefertigt — am 19. Dez. 2025
Breitbrunn am Chiemsee, den 19. Dez. 2025
Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister
(Siegel)

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB — am - 7. Jan. 2026
Breitbrunn am Chiemsee, den - 5. Jan. 2026
Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung der Neuaufstellung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Urfahrner Weg" sowie alle seine bisherigen Bebauungsplanänderungen im Geltungsbereich umfassen und durch die Neuaufstellung ersetzt.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Original

Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg"

Bereich:
Urfahrner Weg/ Dahlenweg/ Wolfsberger Str. Süd

Planfertigung

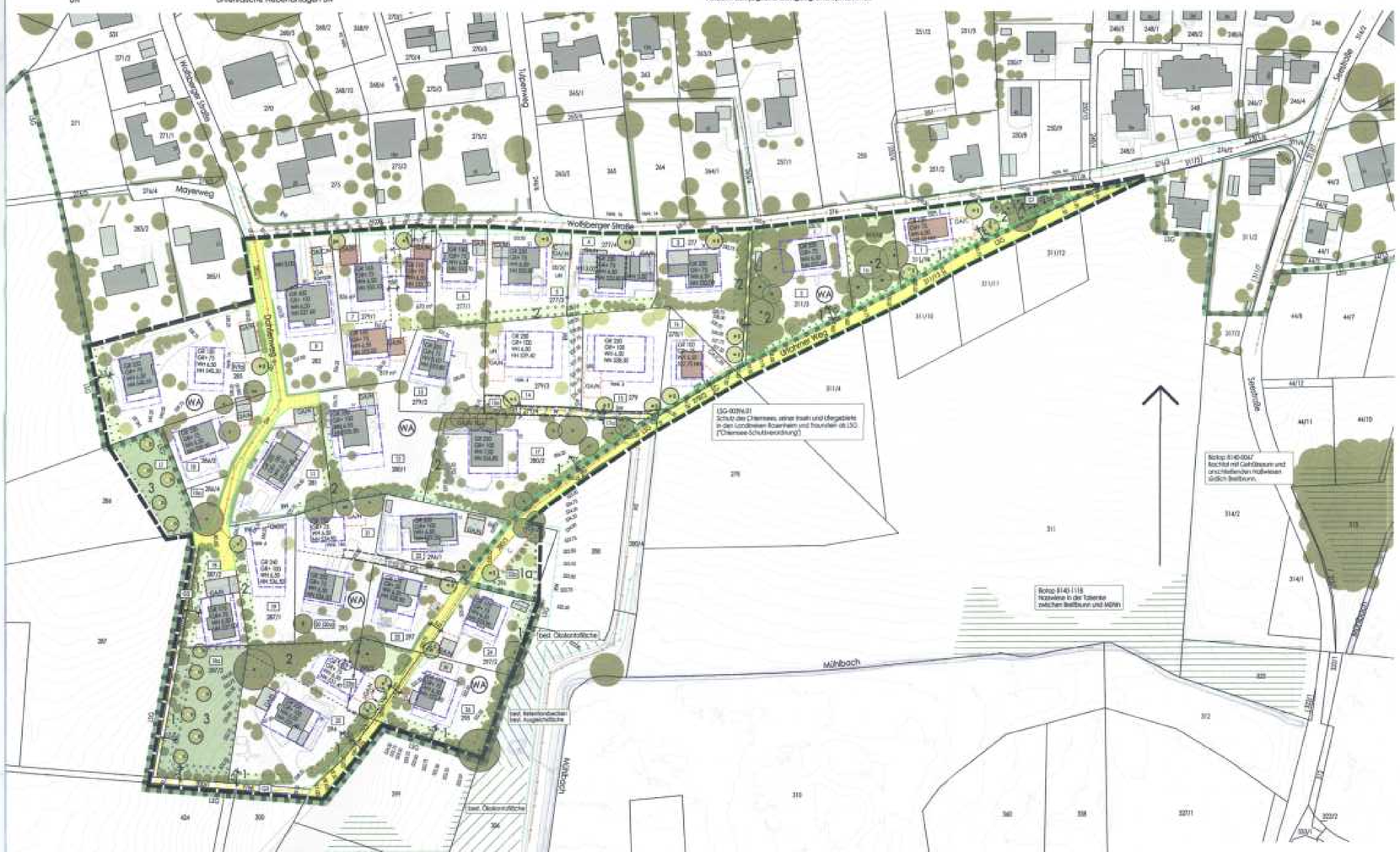
des Entwurfs vom 20.02.2025
in der Fassung vom 09.12.2025

Maßstab 1:1000
0,84 m2
CF

130 132

Städtebau

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Grünplanung

Dipl. Ing. Robert Holzbacher
Landschaftsarchitekt
Chiemseestr. 20
83022 Rosenheim