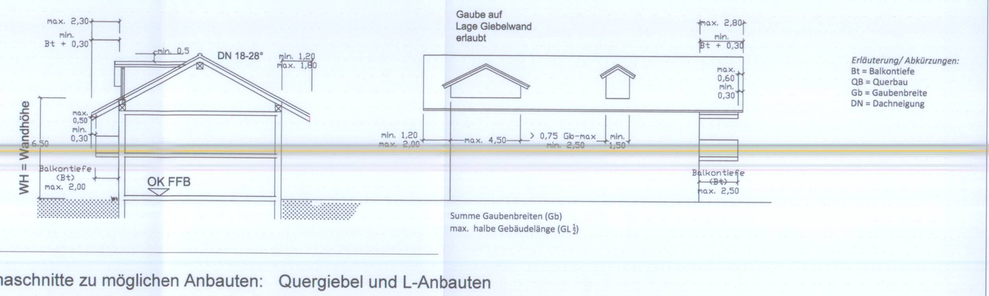
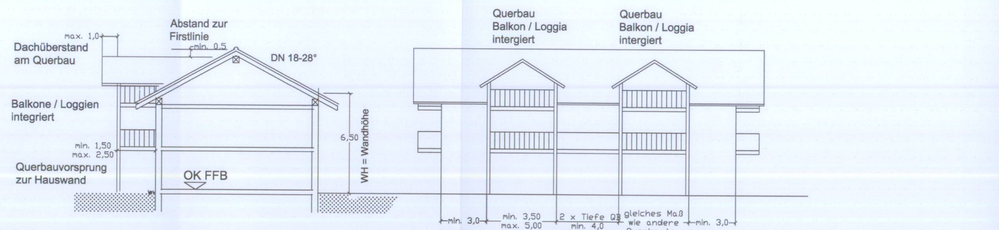
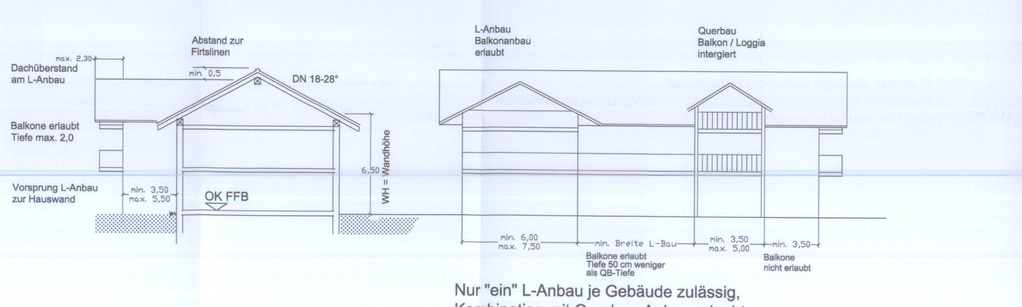
Schemaschnitt: Schemadarstellung Gauben und Balkone



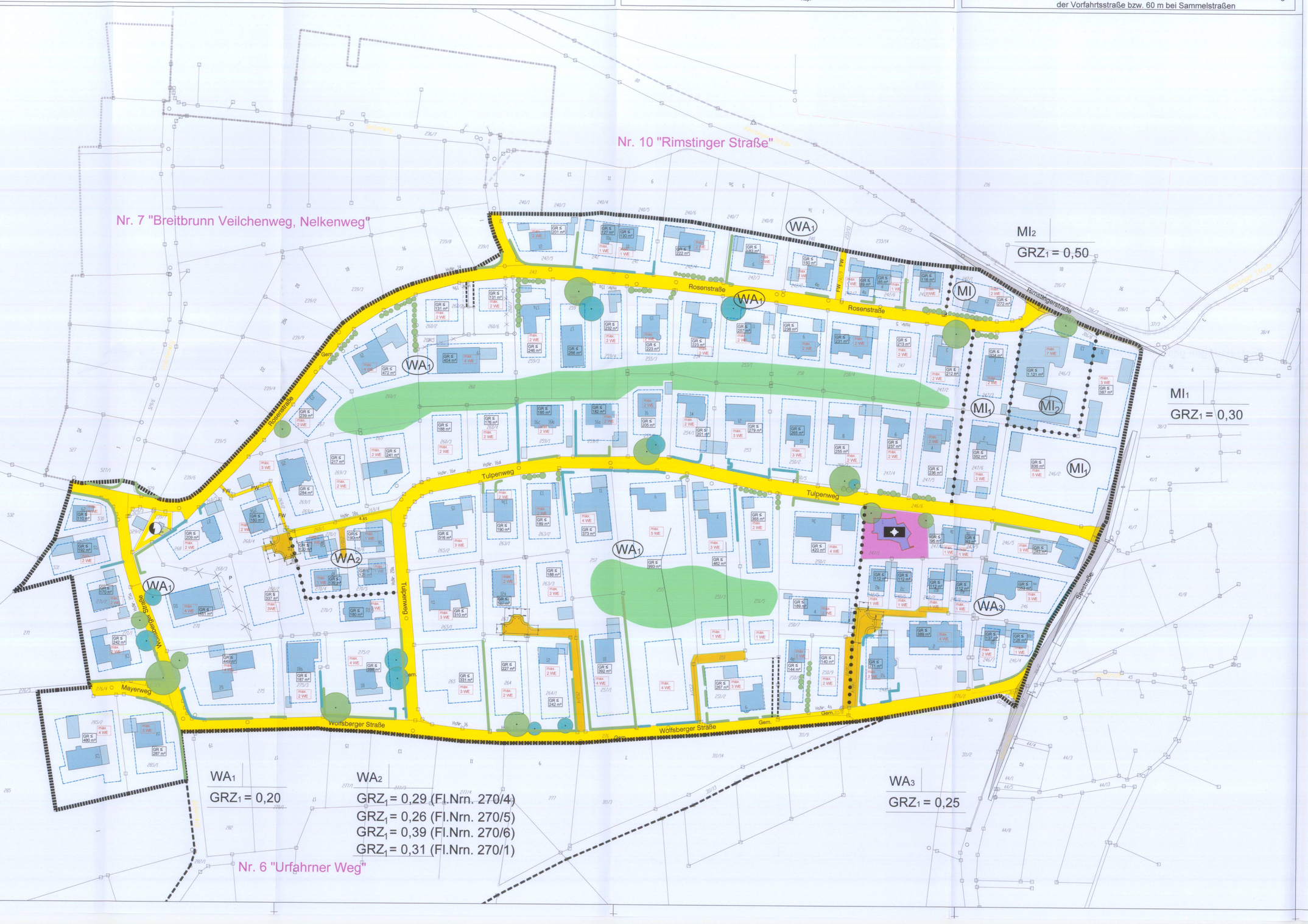
Schemaschnitte zu möglichen Anbauten: Quergiebel und L-Anbauten



Mehrere Querbauanbauten je Einzelgebäude erlaubt



Nur "ein" L-Anbau je Gebäude zulässig,
Kombination mit Querbau-Anbau erlaubt



C Festsetzung durch Planzeichen u. Text

1 Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.2 **Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

Gemeinbedarfsfläche

Kirchen u. kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MI₁ / MI₂ Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Tankstellen und ihre Nebenanlagen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

MI₂ Ergänzende Festsetzung im Mischgebiet 2:

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/3 bestehenden baulichen Anlagen der Schreinerei /Bestattungsbetrieb Herdegen sind nach § 1 (10) BauNVO zulässig.

WA₁ / WA₂ Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften

WA₃

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 **Maß der baulichen Nutzung**

1.3.1 Grundfläche baulicher Anlagen

In der max. zulässigen Grundfläche sind enthalten:
Hauptgebäude, Terrassen, Wintergarten, Balkone, Außentreppen, Dachüberstände über 1,4m und die Überdachung des Eingangsbereichs.
Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

um maximal 80% überschritten werden; max. aber bis zu einer Kappungsgrenze:

WA1: $GRZ_{Kap} \leq 0,36$;
WA3: $GRZ_{Kap} \leq 0,45$
MI 1: $GRZ_{Kap} \leq 0,60$
MI 2: $GRZ_{Kap} \leq 0,80$

Für das WA 1 und WA 3 sind bei Ausbildung einer TG (Tiefgarage) zusätzliche Überschreitungen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und deren Zufahrt zulässig. Diese dürfen die GRZ_{Kap} um max. 20 % überschreiten.

Für die Teilflächen des WA 2 ergibt sich aus der Bestandssituation eine differenzierte Kappungsgrenze (Überschreitung liegt zw. 43 und 89%):

$GRZ_{Kap} \leq 0,43$ für Fl.Nr. 270/5; $GRZ_{Kap} \leq 0,55$ für Fl.Nr. 270/1
$GRZ_{Kap} \leq 0,71$ für Fl.Nr. 270/6; $GRZ_{Kap} \leq 0,55$ für Fl.Nr. 270/4

Bezugsfläche für die Ermittlung der Überschreitungsfläche: Maßgebliche Bezugsfläche ist der Teil der Grundstücksfläche die in den 2 Mi- bzw. den 3 WA-Gebieten liegt; im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

1.3.2 Wandhöhe

WH ≤ 6,5 m die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50m.
Unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand m.d. Dachhaut (vgl. BayBO, Art. 6 Abs. 4)

Die OK FFB darf
> im steilen Gelände talseitig max. 1,0m über geplantem Gelände liegen,
> im flachen Gelände (talseitig) max. 0,5m.
Die max. zulässige Geländeveränderung im "Bauraum" ist hierbei einzuhalten vgl. Festsetzung 1.3b) im Plan re. unten bei Erläuterungsschema "Einpassung ins Gelände und Geländeveränderung";

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

1.4.1 Baugrenzen

1.4.2 Baulinie (beim Baudenkmal)

1.4.3 Terrassen dürfen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze angeordnet werden, dabei darf die zulässige Grundfläche (Pkt. 2.1) nicht überschritten werden!

1.4.4 Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Breitbrunn ist zu beachten.

1.4.5 Garagen, Carports und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der dargestellten Baufenster untergebracht werden.
Grenzgaragen sind innerhalb des Rahmens von Art. 6 BayBO zulässig; diese dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.
Bei direkter Zufahrt von der Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.

1.4.6 Offene Stellplätze sind zur Erschließungsstraße zu orientieren.

1.5 **Nutzungsbeschränkungen**

max. 2 WE max. zulässige Wohneinheiten für Wohngebäude pro dargestelltem Baufenster, vgl. Planeinschriebe

a.B.: GR ≤150m²

1.6 **Verkehrsflächen**

1.6.1 Straßenbegrenzungslinie

1.6.2 Verkehrsfläche - öffentlich

1.6.3 Verkehrsfläche - privat

1.6.4 FW Fußweg

1.6.5 Geh-, Fahr, und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 260/5 bzw. 251/5

1.6.6 Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen, die die Fahrbahnoberkante mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten;
3 m im Zuge der einmündenden Straße, 70 m beiderseits im Zuge der Vorfahrtsstraße bzw. 80 m bei Sammelstraßen

1.7 **Flächen für Versorgungsanlagen**

Versorgungsanlage

Elektrizität

1.8 **Private Grünflächen**

1.8.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Generell sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 2 Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Bei Neupflanzungen sollen die Vorschlagslisten dieses Plans beachtet werden. Weiter sind Obstbaumhoch- und -halbstämme zulässig.

1.8.2 zu erhaltender (straßenraumwirksamer) Laubbaum

zu erhaltender (straßenraumwirksamer) Nadelbaum

Die im Plan dargestellten straßenraum- und siedlungsbildbestimmenden Einzelbäume des Bestands sollen dauerhaft erhalten werden. Bei begründeten Entnahmen sind Ersatzgehölze der Pflanzliste für Bäume I. Ordnung auf dem Grundstück zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

1.8.3 Werden auf einem Grundstück genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen, ist auf Grundstücken mit einer Länge der straßenanliegenden Seite von über 25 m ein Laub- oder Nadelbaumes I. Ordnung aus der Vorschlagsliste (oder einer adäquaten Art) zu pflanzen. Auf Grundstücken mit einer straßenanliegenden Seitenlänge von unter 25 m kann ersatzweise ein Baum II. Ordnung gepflanzt werden.

1.8.4 Geschnittene Hecken aus Laub- oder Nadelgehölzen aller Arten sind max. in einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Pflanz- und Abstandsregeln des AGBG sind zu beachten. Zur Verwendung sollen vorwiegend Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste (s. Hinweise, Pkt. 8) kommen. Neuanlagen im Zusammenhang mit Neubauten sind zur Genehmigung in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und die Artenauswahl mit der Gemeinde abzustimmen.

1.8.5 flächige Grünstrukturen - "prägende Gartenstrukturen" im Sinne einer privaten Grünfläche

Zusammenhängende (über Grundstücksgrenzen wirksame) private Freiflächen. Bestandsbäume und Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall in gleicher Qualität wieder herzustellen.
Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen, Stellplätze und Flächenversiegelungen zulässig.

1.9 **Artenschutz**

Unvermeidbare Rodungen sind nur in der Zeit außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10 bis 28.02. zulässig. Sollen Höhlenbäume gerodet werden, ist zuvor eine fachliche Untersuchungen auf etwa betroffene geschützte Arten (z.B. Fledermäuse oder Vögel) durchzuführen. Gleiches gilt vor Abbruch und Umbau von Gebäuden mit vermutetem Vorkommen geschützter Arten. (Gemäß § 39 BNatSchG)

1.10 **Einfriedungen**

Die Errichtung von Gartenmauern und gemauerten oder aus Stein gefertigten Torpfosten bedarf der Genehmigung der Gemeinde. Sie dürfen max. 1,20 m hoch sein und sollen sich auf die unbedingt erforderliche Länge beschränken.

Es dürfen nur verputzte und hell gestrichene Mauern ausgeführt werden. Mauerkonstruktionen aus Stahl und Schotterfüllungen oder aus Stahlträgern mit Holzbalkenfüllungen sind nicht zulässig.

Zaunsockel aller Art sind nicht gestattet.

Zäune sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Nicht gestattet sind Zaunbaumaterialien aus Kunststoff oder mit Kunststoffanteilen.

1.11 **Schotter- und Kiesgärten**

Sog. Schotter- oder Kiesgartenflächen sind in den Vorgärten auf maximal 2 m² Flächengröße zu beschränken.

1.12 **Freiflächengestaltungsplan**

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin sind darzustellen: Die Verkehrsflächen einschließlich der Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes, etwa zwingend erforderliche Hangstützmauern (Art, Lage und Höhe), Art und Umfang der Einfriedung einschließlich der Tore, Freiflächen- und Dachentwässerung mit örtlichen Versickerungseinrichtungen. Ggf. ist eine Begründung für die Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem anzugeben unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften.

2 Festsetzungen gestalterischer Art

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 **Baukörper**

2.1.1 Hauptgebäude

- Grundform

Die Baukörper sind in klarer rechteckiger Form auszuführen.

2.2 **Dachformen und Dachdeckung**

2.2.1 Hauptgebäude

- Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach / Walmdach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen. Der First verläuft in Längsrichtung. Die DN beträgt 18 - 28°
- Dächer von Gebäuden eines Doppelhauses müssen profilgleich ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleicher Dachüberstand an der Traufseite, gleiches Deckungsmaterial
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
  Größe und Anordnung, vgl. "Schemadarstellung Gauben und Balkone"
- Pro 20 m² Dachfläche ist max. 1 Dachflächenfenster mit max. 1,5 m² Glasfläche zulässig.
  Der Abstand zum Ortgang muss mind. 2,5 m betragen. Der Abstand zwischen 2 Dachflächenfenstern muss mind. 1,5 m betragen.
  Dachflächenfenster sind in einer Linie im gleichen Abstand zum First anzuordnen. Je Dachfläche sind gleiche Formate anzuordnen.
- Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese nicht aufgeständert, sondern plan im Dach ausgeführt werden.
- Dachdeckung Hauptgebäude:
  Zulässig sind naturrote, rotbraune und anthrazit/graue Dachpfannen.
  Eine Dachbegrünung ist zulässig; Holzdächer, ebenso wie Blechdächer in beschichteter, matt-metallgrauer Oberfläche sind zulässig.
  Grelle oder stark reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
- Dachüberstände

dürfen betragen	mindestens	höchstens
traufseitig (bis zur vorderen Sparrenkopfkante)	1,2 m	1,8 m
giebelseitig (bis Vorderkante Windbrett	1,2 m	2,0 m

Dachüberstände bei Balkonen siehe Schemaschnitte

- Balkone:
  Zulässig sind Balkone bis 2,0 m Tiefe traufseitig und an den Giebelseiten des L-Anbau
  bis 2,50 m giebelseitig und bei integrierten Balkonen in Querbauten (vgl.Schemaschnitte "Anbauten" und "Gauben und Balkone")

3. **HINWEISE**

3.1 **Verkehrsanlagen**

Wendeanlagen

beispielhafte Darstellung von untergeordneten Wendeanlagen (Typ 1) nach EAE 95

3.2 **Einfriedungen**

Einfriedungen sollen vom Straßenrand um 0,75 m zurückgesetzt werden um ausreichend Schneelagerfläche zu schaffen. Der Unterhalt der Flächen ist vom Eigentümer zu übernehmen.

Engmaschige Zäune aller Art beeinträchtigen die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere stark. Die Wahl durchlässigerer Zaunarten und ein deutlicher Abstand zwischen Zaununterkante und Boden wird empfohlen.

3.3 **Gartenteiche**

Bei Umgestaltungen oder Auflösungen von Gartenteichen und deren Umfeld soll auf den Besatz mit Amphibien und wasserbewohnenden Insekten sowie auf Lebensräume von heimischen Reptilien und Schlangen besonders Rücksicht genommen werden. Es wird empfohlen, eine ausgebildete Fachkraft beizuziehen. Auf § 44 BNatSchG und die Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung wird hingewiesen.

3.4 **Straßenraumwirksame Grünelemente (Bestand)**

Hecke - Laubgehölz (Bestand)

Hecke - Nadelgehölz (Bestand)

Hecke freiwachsend (Bestand)

3.5 **Pflanzlisten**

Pflanzliste (Vorschläge) für Bäume I. Ordnung - Wuchshöhe bis über 20 m

Nordmann-Tanne	Abies nordmanniana
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Ginkgobaum	Ginkgo biloba
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Rot-Fichte	Picea abies
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Pflanzliste (Vorschlag) für Bäume II. Ordnung - Wuchshöhe 10 bis 20 m

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eschen-Ahorn	Acer negundo
Scharlach-Rosskastanie	Aesculus carnea ‚Briotii'
Hainbuche	Carpinus betulus
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Manna-Esche	Fraxinus ornus
Lederhülsenbaum	Gleditschia triacanthos ‚Inermis'
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Spätte Traubenkirsche	Prunus serotina
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire'
Hemlocktanne	Tsuga canadensis
Zelkove	Zelkova serrata

Pflanzliste (Vorschlag) für geschnittene Nadelbaumhecken

Rot-Fichte	Picea abies
Serbische Fichte	Picea omorika
Eibe	Taxus baccata
Lebensbaum	Thuja occidentalis
Schmaler Lebensbaum	Thuja occidentalis ‚Columna'

Pflanzliste (Vorschlag) für geschnittene Laubbaumhecken

Feld-Ahorn	Acer campestre
Buchsbaum	Buxus sempervirens arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Forsythie	Forsythia ‚Lynwood'
Wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'
Lorbeer-Kirsche	Prunus laurocerasus ‚Herbergii'
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Spierstrauch	Spiraea vanhouttei

Pflanzliste (Vorschlag) für freiwachsende gemischte Strauchhecken

Hecken-Berberitze	Berberis thunbergii
Zierquitte	Chaenomeles lagenaria
Deutzie	Deutzia ‚Mont Rose'
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mahonie	Mahonia aquifolium
Pfeifenstrauch	Philadelphus ‚Erectus'
Lorbeer-Kirsche	Prunus laurocerasus ‚Otto Luyken'
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Hunds-Rose	Rosa canina
Braut-Spiere	Spiraea argute
Jap. Schneeball	Viburnum plicatum
Weigelie	Weigela florida

Es wird verwiesen auf Art. 47-52 AGBGB mit folgenden zentralen Bestimmungen: Vom Nachbarn kann verlangt werden, dass Gehölze mindestens 50 cm, bei Pflanzenhöhen über 2 m sogar 200 cm Abstand von der Grenze (gemessen ab Gehölzmitte) einhalten.
Pflanzenteile dürfen nicht über die Grenze wachsen."

3.6 **Denkmalpflege**
eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3.7 **Oberflächenwasser**

1) Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von priv. Hof- u. Zufahrtsflächen müssen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.

2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung (bzw. Gewässereinleitung) vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

3) Bei Ausübung des Anschlussrechts an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist nur eine gedrosselte Einleitung mit max. 5l/sec. zulässig.

4) Ggf. ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 u. M 153 einzuhalten.

5) Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

6) Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

7) Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

3.8 **Grundwasser / Starkregenereignisse**

1) Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser o. Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.
Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kellereiöffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

2) Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

3) Der Abschluß einer Elementarversicherung wird empfohlen

4. **Nachrichtliche Übernahmen**

aufzuhebende Grundstücksgrenze

Bemaßung

bestehende Gebäude nach Kataster mit Hs.Nr.

Flurnummer

Grundstücksgrenze mit Grenzpunkten lt. Kataster

angrenzender Bebauungsplan, z.B.: Nr. 6 "Urfahrner Weg"

B Präambel:

Die Gemeinde Breitbrunn erlässt aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung v. 3.November 2017 (BGBl I S.3634); Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert d Art. 8b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) und des Art. 23 Gemeindeverordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteil dieser Satzung sind folgende (örtliche) Satzungen:

1) Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee vom 20.12.2017.
2) Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee vom 10.02.2021

C Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Breitbrunn a. Chiemsee hat in der Sitzung vom 11.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.01.2021 hat in der Zeit vom 01.02.2021 bis 01.03.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.01.2021 hat in der Zeit vom 21.01.2021 bis 25.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 20.08.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 20.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2021 wurden mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.11.2021 bis 30.12.2021 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 17.11.2021 bis 23.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2022 die Bebauungsplanung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2021 als Satzung beschlossen.

Breitbrunn am 20. Sep. 2022

1. Bürgermeister, Anton Baumgartner

9. Ausgefertigt:

Breitbrunn den 20. Sep. 2022

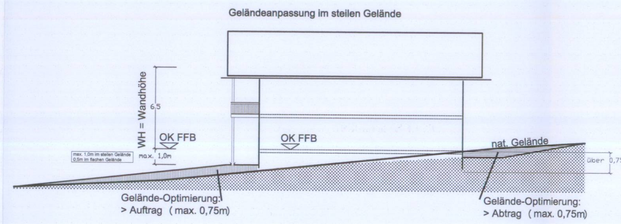
1. Bürgermeister, Anton Baumgartner

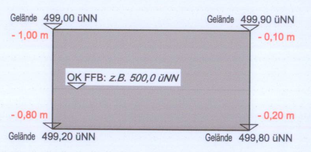
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23. Sep. 2022 gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Breitbrunn den 23. Sep. 2022

1. Bürgermeister, Anton Baumgartner

Erläuterungsschema: Einpassung ins Gelände und Geländeveränderungen:





Anschlußpunkte im Geländes:
> Erdgeschoß im Mittel über gepl. Gelände

-1,0m - 0,1m - 0,2m - 0,8m /4 = 2,10 m /4 = 0,53m (im Mittel)

1.3 b) Festsetzung zur Geländeveränderungen:

A) **Im flachen Gelände** (vom unteren Gebäudeeck zum oberen Gebäudeeck max. 1,0 m Höhendifferenz): darf das Erdgeschoß (OK FFB) im Mittel max. 0,50 m über dem gepl. Gelände liegen.

Das Baufeld (Baugrenze mit einem Umgriff von 5,0m) kann durch Abgrabung oder Anschüttung um +/- 0,5 m optimiert werden.

B) **Im hängigen, steilen Gelände** (vom unteren Gebäudeeck zum oberen Gebäudeeck mind. 1,0 m Höhendifferenz): darf das Erdgeschoß (OK FFB) im Mittel max. 1,0 m über dem geplanten Gelände liegen.

Das Baufeld (Baugrenze mit einem Umgriff von 5,0m) kann durch Abgrabung oder Anschüttung um +/- 0,8 m optimiert werden.

Allgemein: Das Gelände darf an den bestehenden Grundstücksgrenzen nicht verändert werden.

Schema der Nutzungsschablone:

WA
Gebietskategorie
0,2
GRZ

Breitbrunn am Chiemsee

Innerortsentwicklung

Karte / Planinhalt: Original

Bebauungsplan Breitbrunn
Nr. 17 "Rosenstraße - Tulpenweg"

Datum: 08.02.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Bearbeitung:

Planung KURZ GbR
Kirchenstr.54c, 81675 München
T 089 48 95 03 -15
F 089 48 95 03 -14
E mailbox@planung-kurz.de