

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Gemarkung Mauerkirchen i.Chiemgau

**4.0. Sonstige Festsetzungen**

- 4.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 4.2. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketen- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 1,0 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.
- 4.3. Zur Eingrünung der Gärten im Straßenrandbereich und am Ortsrand sind nur frei wachsende, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

**5.0. Wasserwirtschaft**

- 5.1. Die Oberkante Rohfußboden neuer Gebäude oder Ersatzbauten ist mindestens 25 cm über Geländeoberkante herzustellen. Neue Gebäude und Ersatzbauten sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Neue Gebäude oder Ersatzbauten, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

**C. HINWEISE**

- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.0. Flurnummer, z.B. 531/4
- 3.1. bestehendes Hauptgebäude
- 3.2. bestehendes Nebengebäude
- 3.3. Gebäude Abbruch
- 4.0. bestehende Bäume

- 5. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 6. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
- 7. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 8. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.
- 9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein.
- 10. Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hangwasser- und Grundwasserstau auftreten. Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass kein Stauwasser und abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt. Es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

**Wild abfließendes Wasser**  
- Die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) ist notwendig.  
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.  
- Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.  
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße verhindert werden.

**Umgang mit Niederschlagswasser**  
Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird 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 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, wasserrechtlich zu beantragen.

- 11. Alternative Energien sind erwünscht.
- 12. Verteilerkästen sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu setzen.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

- a. Der Gemeinderat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.
- c. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.
- d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- f. Der Markt Bad Endorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Bad Endorf, den ..... Siegel

Alois L o f e r e r  
Erster Bürgermeister

g. Ausgefertigt  
Markt Bad Endorf, den ..... Siegel

Alois L o f e r e r  
Erster Bürgermeister

h. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 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.

Markt Bad Endorf, den ..... Siegel

Alois L o f e r e r  
Erster Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



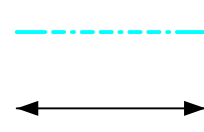
**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 270 qm  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sowie für Nebenanlagen bis zu 100 % überschritten werden.



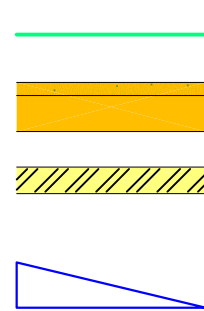
**3.0. Baugrenzen, Firstrichtung**

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Firstrichtung



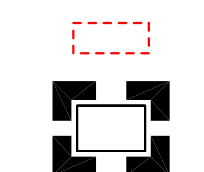
**4.0. Verkehrsflächen**

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Grünstreifen
- 4.3. private Verkehrsfläche
- 4.4. Sichtdreiecke von allen sichtbehindernden Bauten und Eingrünungen höher 0,8 m freizuhalten



**5.0. Sonstige Planzeichen**

- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- 5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
- 1.4. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Sie wird gemessen von Oberkante Rohbetondecke Erdgeschoss Bestandsgebäude bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der seitlichen Wand. Werden Um- oder Ersatzbaumaßnahmen durchgeführt ist die NN-Höhe Oberkante Rohbetondecke Erdgeschoss Bestandsgebäude festzustellen.
- 1.5. Es ist die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

**2.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 2.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze gefordert.
- 2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.
- 2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachneigung 15-25°. Grenzabstand mindestens 2,0 m.
- 2.5. Balkone, Treppen und Dachüberstände sind bis 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Terrassen sind grundsätzlich auf dem gesamten Bereich zulässig.

**3.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- 3.1. Höhenlage  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,00 m zulässig.
- 3.2. Dachgestaltung  
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Bei Garagen sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° vorgeschrieben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge), Dachneigung 24-30°. Die Dachüberstände bei Gebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 cm betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 25° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

**MARKT BAD ENDORF**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "ANTWORT SÜDWEST"**

Gebiet der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Antwort" mit seinen Änderungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Antwort Südwest" durch diesen vollständig ersetzt.

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG.**

M. = 1 : 1.000

**Fertigstellungsdaten:**

- Entwurf: 11.03.2019
- Entwurf: 02.09.2019
- geändert: 19.12.2019
- Entwurf: 18.02.2020
- Entwurf: 20.07.2020
- Entwurf: 28.02.2023

**Entwurfsverfasser:**

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de