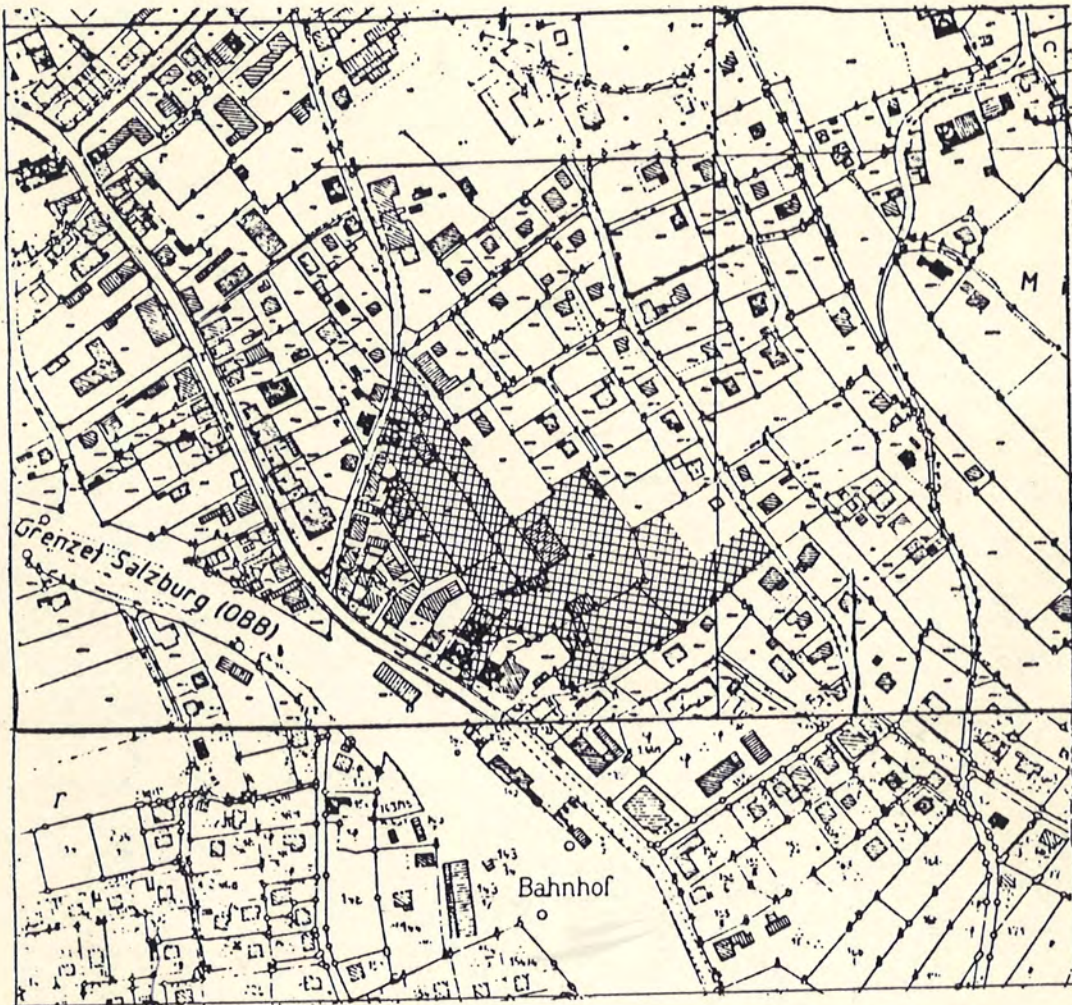


MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„KATHARINENHEIM-STRASSE“ M 1:1000



FERTIGUNGSDATEN :

VORENTWURF : MÄRZ 1991

ENTWURF : AUG. 1991

GEÄNDERT: 27.01.92 / 06.02.91

18.05.92

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
8200 ROSENHEIM
TEL. 08031 / 69091

ORIGINAL



Der Markt B a d E n d o r f erläßt auf Grund

- der §§ 2(1), 8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

1.000 F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:



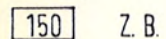
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Sondergebiet Parken nach § 11 BauNVO



Baugrenze



Max. zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

A z.B.

Bauquartier

1 z.B.

Nummer der einzelnen Bauteile

II z.B.

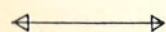
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

D z.B.

Dachgeschoß in Abhängigkeit der zulässigen Kniestockhöhe unterhalb der Vollgeschossgrenze

KN 0,85 z.B.

Max. zulässige Kniestockhöhe gemessen von OK. Rohdecke bis OK. Fußpfette



Firstrichtung

▽ 0,00 z.B.

ungefähre Geländehöhenkote

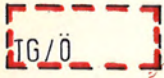
Garagen und Stellplätze:



Stellplätze möglich

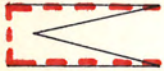


Garagen



Tiefgaragen

... TG/ö = öffentlich, TG/p = privat



Rampe für Tiefgarage

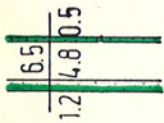


Einfahrt und Ausfahrt

Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen



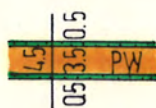
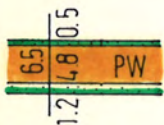
Straßenverkehrsfläche mit begleitendem befahrbaren Grünstreifen, z.B. Schotterrasen



Fußweg



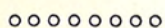
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; privat mit öffentlicher Widmung



Privater Anliegerweg mit öffentlicher Widmung, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit mit begleitendem befahrbaren Grünstreifen, z.B. Schotterrasen



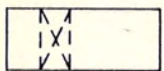
Verkehrsberuhigter Bereich (gemischter Verkehr)



Beginn der verkehrsberuhigten Flächen



Fußgängerbereich, Kfz-Verkehr nur zeitlich beschränkt für Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Notfall zulässig

Arkaden
Fußweg mit öffentlicher Widmung

Grünordnung:

siehe eigenen Grünordnungsplan vom Juli 1991, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Sonstiges:



Verstärkerpunkt für das Breitbandverteilungsnetz, Transformatorenstation

2.000	<u>Festsetzung durch Text</u>		2.600
2.100	<u>Art der baulichen Nutzung</u>		2.610
2.110	Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 ohne Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO und als Sondergebiet für Parkplatz gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, zulässig für Tiefgarage -öffentlich und privat- mit Pavillon, sowie Weiher als Regenrückhaltebecken und Kinderspielplatz, und bestehende Garagen mit Stellplätzen.		2.611
2.200	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
2.210	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe bei dem Bauquartier A:		
	Bauteile 1 mit 5		2.700
	- der Grundfläche		
	- der Geschößzahl		
	bei dem Bauquartier B und C:		2.800
	- der Grundflächenzahl (GRZ)		
	- der Geschößflächenzahl (GFZ)		2.810
	- Geschößzahl		
2.211	Bauteil 2 und 4	3 Vollgeschosse und Dachgeschoß	
	Teil 1	Satteldach mit Dachneigung von 26° - 30°	
		KN = 0,85 m	2.900
	Bauteil 5 Teil 1	2 Vollgeschosse und Dachgeschoß	
		Satteldach mit Dachneigung von 26° - 30°	
		KN = 0,85 m	2.910
	Bauteil 3	3 Vollgeschosse und Dachgeschoß	
		Zeltdach mit Dachneigung von 26° - 30°	
		KN = 0,85 m	
2.212	Bauquartier B:		
	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird	auf max. 0,23,	
	die Geschößflächenzahl (GFZ)	auf max. 0,46 und	
	die Geschößzahl	auf max. II + D festgesetzt.	2.920
		KN = max. 0,85 m	
	Bauquartier C:		
	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird	auf max. 0,23,	
	die Geschößflächenzahl(GFZ)	auf max. 0,46 und	
	die Geschößzahl	auf max. II + D festgesetzt.	2.930
		KN = max. 0,85 m	
2.213	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, TG, Zufahrten usw.) bis zu 150% überschritten werden. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Bauteil 1 bis 5) fällt nicht unter die Anrechnung.		2.940
2.300	<u>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</u>		

2.310 Im Geltungsbereich gilt bei den Bauteilen 1,2,3 und 4 geschlossene, sonst offene Bauweise

2.311 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.312 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.

2.313 Abweichungen von den notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind bis zu einer Tiefe von 0,5 H, mind. 3,00 m, aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der festgesetzten Gebäudestellung und Baugrenzen zulässig. Dies gilt nur für die Bauteile 4 und 5, diesbezüglich wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.

2.314 Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone usw.) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig und werden auf die Grundfläche und auf die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nicht angerechnet.

2.315 Die Tiefgaragendecken sind in Brückenklasse 30 zu bemessen, wenn zur Personenrettung mit einer Drehleiter die Anfahrt über die Tiefgaragendecke erfolgen muß.

2.400 G e s t a l t u n g

2.410 Sämtliche Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Satteldach, Zelt- oder Pultdach zu versehen. Die Dachneigung der Hauptgebäude sind bei den Bauteilen unter Ziffer 2.211 im einzelnen festgesetzt; im übrigen ist eine Dachneigung von 20° - 26° zulässig und eine Kniestockhöhe von max. 0,85m.

Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

2.411 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.412 Die Höhen der einzelnen Baukörper sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen und in Absprache mit der Gemeinde festzulegen und nachzuweisen.

2.500 W e r b u n g

2.510 Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.

2.950

3.000

4.000

Dies
amt
Für
Zur

2.600 Garagen und Stellplätze

2.610 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

2.611 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt
Schotterrasen
Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

2.700 Einfriedungen (siehe Grünordnung)

2.800 Grünordnung

2.810 siehe - eigener Grünordnungsplan der Landschaftsarchitektin Ulla Eutemoser vom Juli 1991, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

2.900 Sonstiges

2.910 Ableitung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern, dies gilt ebenso für verunreinigtes Niederschlagswasser aus Straßen und befestigten Parkplätzen.

Die Dimensionierung und Anzahl der Sickerschächte, sowie die Kanalführung ist auf Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros Kastner-Ingenieure und zusammen mit der Gemeinde festzulegen. Die Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

2.920 Die Unterbringung von Abfallbehältern auf der Straße oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht zulässig. Sie sollten auf den fremder Sicht entzogenen Flächen und möglichst innerhalb von Gebäuden untergebracht werden.

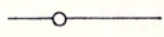





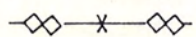
2.930 Keller und Tiefgaragen sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.940 Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die VAWSF (Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben) mit den dazu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu beachten. Aufgrund der Hochwassergefahr sind Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mindestens 1,50 m über Gelände/NN anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind

zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

- 2.950 Zur Löschwasserversorgung sind Überflurhydranten nach DIN in Abständen von nicht mehr als 100 m in Absprache mit dem Kreisbrandrat zu errichten; die Ausführung der Feuerwehrezufahrten, der Bewegungsflächen einschließlich der Wendekreise ist nach DIN 14090 auszuführen.

3.000 H i n w e i s e

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
135 z.B.	Flurnummer
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	Hauptversorgungsleitungen
	best. 20 KV Kabel zu beseitigen.

4.000 B e g r ü n d u n g

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M 1:1000 gefertigt - Stand Februar 1991
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat von Bad Endorf hat diesen Bebauungsplan mit Beschluß vom 26.07.1988/08.01.1991 aufgestellt.
2. Den Bürgern wurde in der Zeit vom 27.03.1991 bis 07.05.1991 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.03.1991.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde im Rathaus Bad Endorf wie folgt öffentlich ausgelegt:
 - a) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.09.1991 bis 03.10.1991
 - b) 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB vom 02.03.1992 bis 03.04.1992
 - c) 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB vom 06.10.1992 bis 09.11.1992
5. Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan am 10.11.1992 beschlossen.
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23.12.1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan nebst Begründung während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.12.1992 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den 10. Februar 1993
MARKT BAD ENDORF

W. Kindermann
Walter Kindermann
1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt am 17.11.1992 gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 09.12.1992, Az. IV/R-1-610-1/3 C 9 - 3/12 festgestellt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Rosenheim, den 18.02.93
LANDRATSAMT

Stadler, RA
Stadler, RA