

6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "AM MOORBAD"

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BETROFFENE GRUNDSTÜCKE: FL. NR. 3047/1, 3047/2, 3040/1, 3040/2, 520 TEILFLÄCHE

LAGEPLAN

M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN: ENTWURF: 17.05.2006
07.11.2006
13.03.2007

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL: 08031/61639-0


ROSENHEIM, _____

GRÜNORDNUNG:

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

LANDSCHAFTSARCHITEKT
RUPERT SCHELLE
HIRNSBERG 34
83093 BAD ENDORF
TEL: 08053/518


BAD ENDORF, _____

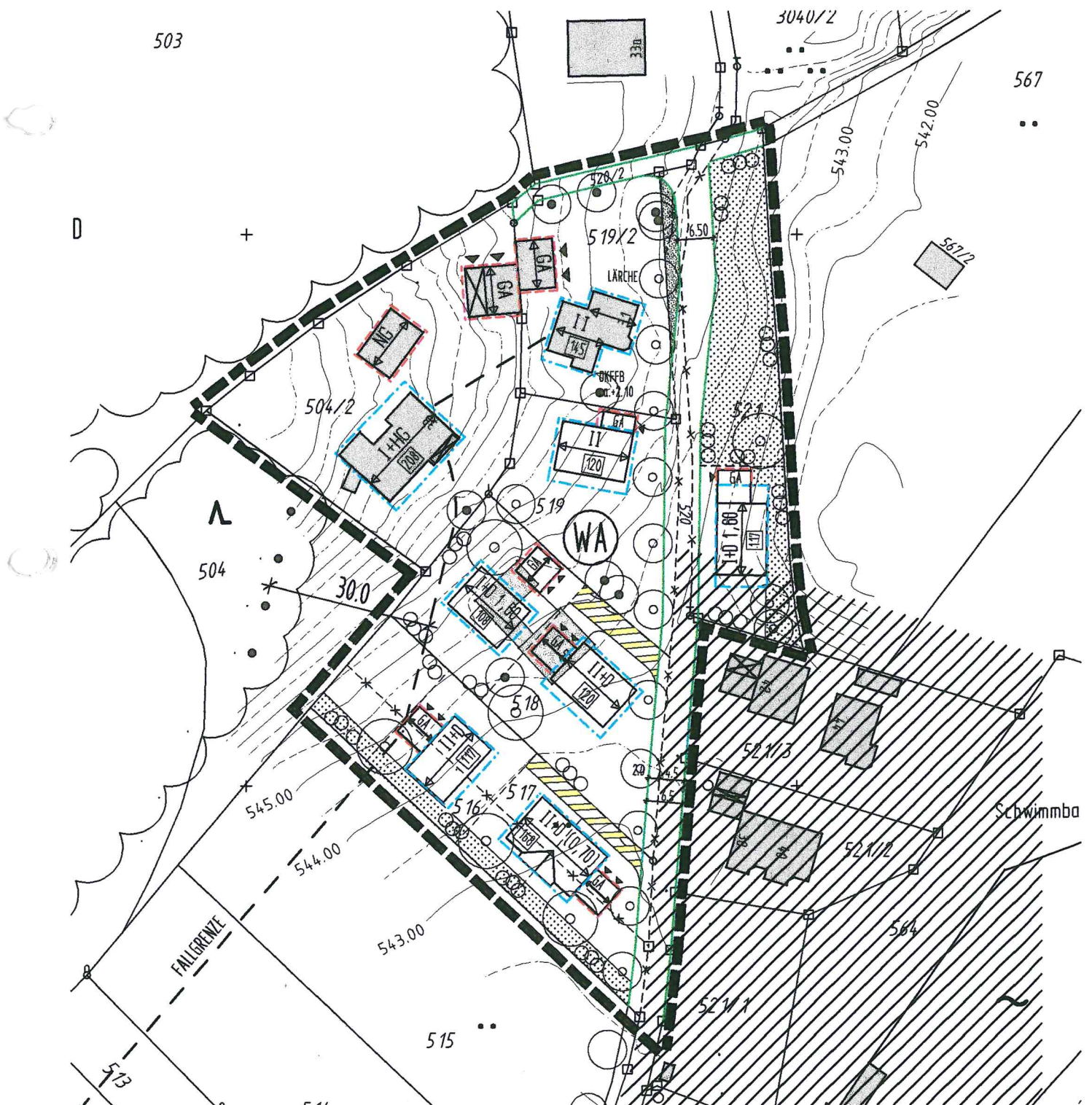
5. Ausfertigung

Der Mark Bad Endorf erläßt auf Grund

- der § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Änderungsplan als **Satzung**.

Ausschnitt aus der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Moorbad"





+

Λ

503

+

Λ

504

4. ÄNDERUNG B-PLAN
"AM MOORBAD"

567

..

567/2

42

44

3047/1

3047/2

3040/1

30.00

NG

33.00

32.00

31.90

31.80

31.70

31.60

31.50

31.40

31.30

31.20

31.10

31.00

543.00

542.00

521/5

ST

GA

GA

SN

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

I+D (7,60)

(170)

3.00

3.35

6.5

3.00

3.35

6.5

3.00

3.35

6.5

3.00

3.35

6.5

3.00

3.35

6.5

3.00

3.35

6.5

3.00

3.35

6.5

A Festsetzungen durch Planzeichen

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)



Geltungsbereich der Änderung



Baugrenze

z.B. 120

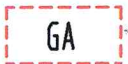
überbaubare Grundfläche in m²

II

zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) - Dachneigung maximal 24°
Maximalen Wandhöhe von 6,40 m von OK Gelände bis OK Dachhaut - gemessen an der hangabwärts gewandten, traufseitigen Außenwand.
Geländeänderungen sind nur in geringfügigem Ausmaß zulässig.

I+D

zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 1,60 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) - Dachneigung maximal 24°
Maximalen Wandhöhe von 5,70 m von OK Gelände bis OK Dachhaut - gemessen am ungünstigsten Punkt an der hangabwärts gewandten, traufseitigen Außenwand.



Garagen



Nebengebäude



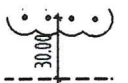
Firstrichtung



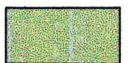
Garageneinfahrtsbereich



öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe



Baumfallgrenze



private Grünfläche, von Bebauung freizuhalten mit besonderen Pflanzauflagen



private Grünfläche



Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen



Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen
Mindestgröße: Hochst. 2 x verpflanzt StU 10/12 cm



Sträucher zu pflanzen
Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt 100/150 cm



Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse
Bestand zu erhalten



Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen
außerhalb des Geltungsbereichs (Empfehlung)

Ansonsten gelten die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

B F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

2.340 entfällt

2.360 Mit den Eingabeplänen ist ein Geländeaufmaß mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes und Gebäudes sowie des jeweiligen Bezugspunktes bezogen auf NN einzureichen. Auf diesen Grundlagen kann dann die Höhenlage des Gebäudes genau fixiert werden. Der EG-Fußboden darf max. 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt in der Straßenmitte (alte Straße) liegen. Als Bezugspunkt gilt jeweils die Verlängerung des Firstes bis zur Straßenmitte. Größere Geländeabgrabungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3040/1 sind notwendig.

2.650 Die Oberflächenwasser sind auf dem Baugrundstück zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, ...) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu ergreifen. Im Entwässerungsplan ist dies zu beschreiben und darzustellen. (Siehe auch Punkt 2.830)

2.800 Die gesamte Grünordnung des Bebauungsplanes "Am Moorbad" (2.800 bis 2.850) wurde aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wie folgt neu festgesetzt:

2.810 Bindungen für die Erhaltung und das Entfernen von Gehölzbeständen

2.811 Bindungen für Erhaltung
Die als Bestand dargestellten Bäume in den Hausgärten und die Flurgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie nach zu pflanzen.

2.820 Bindungen für Bepflanzung

2.821 Bepflanzung (bestehende Bebauung)
Die dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen stellen dringende Empfehlungen zur Verbesserung des Ortsbildes dar.

567

..



2.822 Bepflanzung neue Baugebiete
Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachsen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

2.823 Bepflanzung mit Klettergehölzen
Mindestens 10% der Wandflächen der Gebäude sind mit Klettergehölzen oder Spalieren zu begrünen

2.824 Artenliste
Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde, zusammengestellt. Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Baumarten I. Wuchsklasse:
(Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt,
Stammumfang 12/14 cm)

Baumarten II. Wuchsklasse:
(Mindestgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt,
Stammumfang 10/12 cm)

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn		

Obstbäume:
(Mindestgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm)

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse) starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Straucharten:
(Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt 100/150 cm)

<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel	<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	<i>Salix spec.</i>	Heimische Weidenarten

Rhamnus cathartica* Kreuzdorn Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Es sollte darauf geachtet werden, die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspieleinrichtungen zu pflanzen.

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelänger-Jelieber
Clematis vitalba	Waldrebe
Kletterrose	

2.825 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländliche Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist. (Verpflichtend für neue Baugebiete, empfehlend für bestehende Bebauung).

Trauer- und Hängeformen

von Laub- und Nadelgehölzen:	z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:	z. B. Thujen, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb:	z. B. Bluthorn
Gehölze mit weißbunter Blattfärbung:	z. B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung:	z. B. Jap. Schlitz-Ahorn / Gold-Ulme
Gehölze mit blauer Blattfärbung:	z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
Geschnittene Hecken	

2.826 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8 m zu begrenzen. Es dürfen hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgestete Bäume gepflanzt werden.

2.827 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen mindesten 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für in Hausgärten festgesetzte Bäume. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

2.828 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst / Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen (Art. 79 Abs. 4 BayBO). Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

ge-
N ein-
ciert
er
les
Nr.

2.830 Entwässerung

Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Ausnahme: Öffentliche Straßen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrei" vom 01.01.200 (GVBl Nr. 3 / 2000 S. 30), Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" 12.01.200 (AllMBI Nr.3/2000 S. 84) und das DWA - A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die NWFrei und die TRENGW sind über <http://www.bayern.de/lfw/service/download/nwfreiv.pdf> und <http://www.bayern.de/lfw/service/download/trengw.pdf> abzurufen. Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist in Versickerungsanlagen flächig über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit ins Grundwasser einzuleiten. Erst nach ausreichender Fließstrecke (mind. 8 m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerschächte und Sickerdolen als Notüberlauf vorgesehen werden. (Diese Festsetzungen dienen dem Eingriffsausgleich gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB). Nur wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung, (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Absetzbecken oder Bodenfilter) über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte, versickert werden. Auch bei ein Einleitung in Oberflächengewässer (Gräben) sind entsprechende Maßnahmen zur Vorreinigung erforderlich. Für den Fall das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, muß bei der weiteren Planung zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" Februar 2000 beachtet werden.

2.840 Eingriffsregelung

(gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB)

Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung.

Bisherige Flächennutzung: Alle Flächen in die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegriffen wird, waren bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Acker-, Wiesen- und Weideflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Möglichkeit minimiert. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 und einer Eingriffsfläche von 1.495 qm sind 748 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto des Markt Bad Endorf, Fl. Nr. 4428 Gde. und Gmkg. Söchtenau abgebucht.

2.841 Pflege der Ausgleichsflächen

Um als Ausgleichsflächen (gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG) anerkannt zu werden, ist es erforderlich die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen:

Extensive Wiese:

(Fl.-Nr. 4428, Gemeinde und Gemarkung Söchtenau, Teilfläche Ökokonto Markt Bad Endorf)

Entwicklung einer Extensivwiese:

Zum Nährstoffentzug: Mahd 3-schürig für 2 Jahre.

Erste Mahd nach dem 15. Juni.

Erhaltungspflege: Mahd 2-schürig . Erste Mahd nach dem 1. Juli.

Offenhaltung und Verhinderung von Verbuschung durch regelmäßige

Kontrolle und Entfernung von aufkommenden (Erlen-) Gebüsch

Die Ausgleichsfläche ist durch Holzpflocke von der restlichen genutzten Grundstücksfläche dauerhaft abzugrenzen.

Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) und Düngung sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Entwicklungsziel: Falls die Nährstoffverhältnisse dies zulassen wird als Ziel der Entwicklung eine einschürige Wiese mit der ersten Mahd ab Anfang August angestrebt. Die Entwicklung eines einschürigen Staudensaums entlang der Waldränder wird ebenfalls angestrebt.

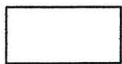
Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

C Hinweise

Das Grundstück ist leicht geneigt, von der Moorbadstraße nach Nord-Westen ansteigend.



best. Gebäude



geplante Gebäude



Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan



Waldrand

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D Begründung

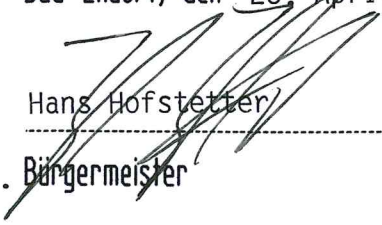
siehe Anlage

Ausnahme:
Niederschlags-
S. 30), Tech-
in das Grund-
138 April 2005
wasser" zu be-
vice/download/
rufen. Gesam-
Versickerung-
stens 20 cm
e (mind. 8 m)
lauf vorgesehen
BNat SchG
rung nicht
tztzschacht,
n,
uch bei
i zur
kert werden
blatt
ruar 2000

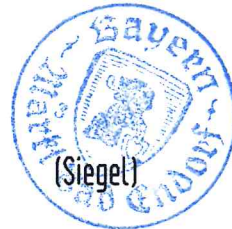
D V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Aufstellungsbeschluss am 06.12.2005
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 20.06.2006 bis 20.07.2006
3. Beteiligung der Träger öffent-
licher Belange vom 20.06.2006 bis 20.07.2006
§ 4 Abs. 1 BauGB
4. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2006 bis 12.01.2007
5. Satzungsbeschluss am 13.03.2007
§ 10 Abs. 1 BauGB
6. Der Bebauungsplan bedurfte
keiner Genehmigung.
7. Bekanntmachung am 24. April 2007
§ 10 Abs. 3 BauGB

ausgefertigt:
Bad Endorf, den 23. April 2007


Hans Hofstetter

1. Bürgermeister




(Siegel)

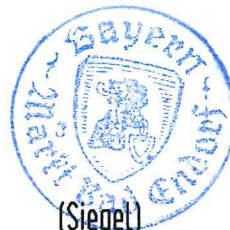
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215
Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den 24. April 2007


Hans Hofstetter

1. Bürgermeister



(Siegel)

s Bay-
zur

ebauungs-
s Acker-,

ebauungs-
einer

i, ist es

Bad Endorf)