Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

SO Touristik — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Touristik zulässig sind

- Hotelanlagen, insb.
Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten,
Beherbergungsbetriebe mit
Bereichen für Fitness- und Wellness,
Räumen für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
Räumen für Veranstaltungen,
sonstige der Zweckbestimmung dienende Zusatzanlagen und Einrichtungen,
Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Appartements für Hotelgäste und Mitarbeiter.

- zweckbestimmte Außenanlagen, insb.
Anlagen der Außengastronomie,
Kinderspielplätze,
Stellplätze für PKWs und Busse,
Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge,
Technische Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen,
Werbeanlagen.

- ein Streichelzoo für Ziegen, Kleintiere und Ponys, insb.
Stallungen und Unterstellplätze,
Lagerräume für Futtermittel und Geräte,
offene Mistanlagen,
Freilufthgehege,
Ponystall mit Paddock
Einfriedungen.

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche §19(2) — Grundfläche nach §19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 940 m2
Hinweise:
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, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl §19(4) — Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,8
Hinweise:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO 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.
Begrünte Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB zählen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Traufhöhe — Traufhöhe Hauptbaukörper gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) mit Kennzeichnung der Bezugszone Z
Die Traufhöhe ist die Höhe von Oberkante Dachdeckung/ Attika/ Geländer von Dachterrassen, gemessen an der Außenseite von traufseitigen Außenwänden.

514,30 NN	(Z1)
507,60 NN	(Z2)
506,90 NN	(Z3)
507,10 NN	(Z4)
207,10 NN	(Z5)
513,50 NN	(Z6)

03. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o — Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Baugrenze

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen — Garagen sind nur als Tiefgaragen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Tiefgarageneinfahrt

Umgrenzung von Stellplätzen

St — Stellplätze

Stellplätze — Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzungen für Stellplätze entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

Hinweis Stellplatz- und Garagensatzung — Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung des Marktes Bad Endorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)
Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen

Nebenanlagen — Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung zulässig, jedoch nur mit folgender Zweckbestimmung:
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmeldetechnische Anlagen
- Nebenanlagen, die dem Betrieb und der Bewirtschaftung des Hotels dienen bis zu einer Größe von 50 m3 umbauter Raum

05. Verkehrsflächen

SO — Straßenverkehrsfläche mit Breite in Metern gem. Planeintrag, hier 5,0 m

Straßenbegrenzungslinie

06. Grünflächen, begrünte Flächen, Einzelbäume

Zoo — private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streichelzoo mit Spielplatz"

Maßnahmen / Pflanzgebot — Entwicklung einer umzäunten und baumüberstandenen Streichelzooanlage für Ziegen, Kleintiere und Ponys, mit Unterstellflächen, Ponystall mit Paddock, Freilufthgehege und Freilaufflächen.
Entwicklung einer Spielfläche für Kleinkinder mit Ruheanlagen und Spielgeräten.
Weitgehender Gehölzerhalt und naturnahe Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnung.
Gefällte Bäume (gefährdungsbedingt) sind durch Neupflanzungen der gleichen Art am gleichen Standort auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme zu ersetzen.

Bauliche Anlagen — Bauliche Anlagen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streichelzoo mit Spielplatz" sind bei Einhaltung folgender Maßfestsetzungen auf der gesamten Fläche zulässig, jedoch nur jeweils einmal und mit einem Grenzabstand von mind. 3,0 m.
Kleintierstall/ Unterstellplatz GR max. 20 m2, WH max. 5,0 m
Ponystall mit Paddock GR max. 85 m2, WH max. 5,0
Lagerräume für Geräte GR 5 m2, WH max. 2,5
offene Mistanlagen GR 5 m2

zu begrünende Fläche

Maßnahmen / Pflanzgebot 1 — Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Wildstrauchhecke gem. Grünordnung

Maßnahmen / Pflanzgebot 2 — Entwicklung einer Obstwiese gem. Grünordnung mit eingemischten Rosen- und Beerenhecke als östliche Abgrenzung

Maßnahmen / Pflanzgebot 3 — Ortsrandbegrünung durch Pflanzung von Bäumen gem. Grünordnung mit einer Wildstrauchhecke als nördliche Abgrenzung

zu erhaltender Großbaum

zu pflanzender Großbaum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. Grünordnung

zu pflanzender mittelgroßer Baum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. Grünordnung

07. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgleichflächen extern — auf der Fl.Nr. 1853/0 T und 1858/0 T, Gemarkung Rottau
Flächenanteil 2.772 m2

Ausgleichsmaßnahmen extern — gem. Vertrag Bayerische Staatsforsten AöR und Helmut Seidl

Zuordnung — Die externe Ausgleichsfläche/ externen Ausgleichsmaßnahmen sind der Teilfläche Fl.Nr.1287/1, 1287/2, 1287/3 des Bebauungsplanes „Kurf" direkt zugeordnet.

08. Immissionsschutzmaßnahmen

Lüftungsöffnungen/ -anlagen — Die Lüftungsöffnungen (z.B. Fenster, Balkontüren) schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume (nach DIN4109), die einen Abstand von < 21 m zum Pferdestall mit Auslauffläche (Flurnummer 1124) aufweisen, dürfen nicht die einzige Lüftungsmöglichkeit der jeweiligen Räume darstellen. Die erforderliche Frischluftversorgung schutzbedürftiger Wohnräume ist entsprechend durch Lüftungsöffnungen (Fenster, Balkontüren etc.) oder durch eine fensterunabhängige Lüftungsanlage (Zentrallüftungsanlage) sicherzustellen, wobei diese Lüftungsöffnungen bzw. die Frischluftansaugung einen Abstand von ≥ 21 m zum Pferdestall mit Auslauffläche aufweisen müssen.

09. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen

Abgrenzung unterschiedlich begrünter Flächen

Grünordnung

Zoo- und Spielflächen — Weitgehender Erhalt und Ergänzung bestehender Gehölze durch Anpflanzung von mittelgroßen Laubbäumen/ Sträuchern gem. Artenlisten.
Im Zoo- und Spielbereich sind nur ungiftige Gehölzarten zulässig.
Bäume innerhalb der Kleintierflächen sind wirksam gegen Verbiss zu schützen.
- Pflanzregel:
Baumpflanzung auf den festgesetzten Baumstandorten.
Die Pflanzstandorte können geringfügig verändert werden.
Die Gehölze der Artenlisten werden empfohlen.
Bitte fachlich überarbeiten.

Ortsrandeingrünung (1) — Erhalt der bestehenden Wildstrauchhecke und Ergänzung mit Sträuchern gem. Artenlisten und Ansaat von kräuterreichen Wiesenmischungen zwischen den Gehölzen auf der festgesetzten, zu begrünenden Fläche 1.
- Pflanzregel:
Pflanzabstände max. 1,5 m
Die Gehölze der Artenlisten werden empfohlen.

Ortsrandeingrünung (2) — Anpflanzung von Obstbäumen an den festgesetzten Standorten der Fläche 2, Einsaat einer kräuterreichen Wiesenmischung unter den Obstbäumen und Pflanzung einer gemischten Rosen- und Beerenhecke an der Ostseite der Obstwiese.
- Pflanzregel:
Die Pflanzstandorte für die Obstbäume können geringfügig verändert werden. Es ist ein Mindestabstand von 4 Metern zur landwirtschaftlich genutzten Fläche einzuhalten.
Die Hecke muss eine Mindestbreite von 1,5 m haben.
Die Gehölze der Artenlisten werden empfohlen.

Ortsrandeingrünung (3) — Anpflanzung von mittelgroßen Laubbäumen an den festgesetzten Standorten der Fläche 3, Einsaat einer kräuterreichen Wiesenmischung und Pflanzung einer mehrreihigen Wildstrauchhecke an der Nordseite der zu begrünenden Fläche.
- Pflanzregel:
Die Pflanzstandorte für die Bäume können geringfügig verändert werden, es ist jedoch ein Mindestabstand von 4 Metern zur landwirtschaftlich genutzten Fläche einzuhalten.
Die Wildhecke muss eine Breite von mind. 3,0 m haben.
Die Gehölze der Artenlisten werden empfohlen.

Artenlisten — Auswahl von gebietstypischen, standortheimischen Arten

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus, Pyrus, Prunus	Apfel, Birne und Kirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes und Rubus in Sorten	Johannisbeeren, Himbeeren

Qualitätsanforderungen an Pflanzen und Saatgut — Bäume:
Hochstamm
I/II. Wuchsordnung
Stammumfang 18-20 cm
3xv, mB

Obstbäume:
Hochstamm
Kronenansatz in 180- 220 cm Höhe

Sträucher:
Höhe 100- 150 cm
3 Triebe

Saatgut:
Herkunftsregion: Region 17-„Südliches Alpenvorland"
Anteil Gräser max. 30 %, Anteil Kräuter mind. 70 %.

Pflanzzeit, Pflege, Bindung — Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung entsprechend zu ersetzen. Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist unzulässig.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege — Stellplätze sind mit Bäumen gem. Artenliste an den festgesetzten Standorten zu gliedern. Entlang der Stellplatzreihen ist mindestens je ein Baum pro 5 Senkrechtparkplätzen zwischen oder unmittelbar hinter den Stellplätzen zu pflanzen.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Zäune — Zäune sind mit Ausnahme zur Einzäunung der Spiel-, Zoo- und Paddockflächen unzulässig. Sie sind als ortstypische Holzzäune mit senkrechter Lattung bzw. als Weidezäune auszubilden.

Außenbeleuchtungen — Beleuchtungen an Fassaden und Außenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten:
- nur gerichtete Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten.
- Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten", die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen.
- Notwendige reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah anzubringen (max. 1 m über dem Boden) und mit Bewegungsmeldern auszustatten.
- Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED- Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmen Natriumdampf-Hochdrucklampen Lampen (NAV)
- Alle nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen (z.B. Werbung) sind spätestens um 23 Uhr abzuschalten.

Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren sind geplante Beleuchtungsmaßnahmen darzustellen.

Ersatzquartiere für Fledermäuse — Der Verlust von Fledermausquartieren ist durch Anbringung von mind. 3 Fledermauskästen an Bäumen bzw. an den neuen Nebengebäuden in mind. 4 m Höhe auszugleichen.

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

Hinweis 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.
Die Entfernung von Dächern ist ausschließlich im Monat September zulässig. Alle weiteren Gebäudeteile können dann bis zum 01.03. entfernt und abgebrochen werden.

Hinweis 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.

Hinweis Nachweis Grünordnung — Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in einem Freiflächengestaltungsplan detailliert nachzuweisen.

Hinweis Bauaufsicht — Alle Maßnahmen sind von einer ökologischen Bauaufsicht zu begleiten und zu kontrollieren.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur Satteldächer und Terrassendächer zulässig
Bei untergeordneten Anbauten sind auch Pultdächer, geringere Dachneigungen und begrünte Flachdächer zulässig.
Hinweis:
Terrassendächer sind begehbare und eingeschränkt nutzbare Flachdächer über einer Teilfläche des darunter liegenden Geschosses.

Dachneigungen — Satteldächer 20°-27°
Pultdächer 7°- 15°
Flachdächer 0°- 5°

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte — Dachgauben/ Negativgauben sind unzulässig.

Wiederkehren/ Standgauben — Wiederkehren/ Standgauben sind nur mit Satteldach und innerhalb der Baugrenzen auf der Südseite des Neubaus bis zu einer Anzahl von max. 3 Anlagen zulässig.
Die Tiefe von Wiederkehren darf max. 3,5 m zum Hauptgebäude betragen.
Die Tiefe von Standgauben darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Firstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweise:
Wiederkehren sind überdachte und senkrecht zum Hauptgebäude ausgerichtete Anbauten mit zum Hauptdach verlaufender Dachfläche (Querdach).
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.

Balkone — Balkone außerhalb der Baugrenzen sind nur an der Ostseite des Neubaus zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig.

Großflächenverglasungen — Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen so zu gestalten oder zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben:
- Verwendung halbtransparenter Glasflächen.
- Verwendung von Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas.
- Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche (z.B. durch Rollo, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente).
- Vermeidung von für Vögel attraktive Grünflächen im Bereich möglicher Gefahrenstellen. Pflanzen nur hinter halbtransparenten Flächen
- Reduktion der Durchsicht z. B. durch Kunst am Bau
- Fassadenbegrünung, Gartenskulpturen (nicht transparent).

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 dürfen nicht über den First ragen. Die Module sind in gleichhohen, rechteckigen Feldern anzuordnen. Gestufte Ränder sind unzulässig.

Sonstige Vorschriften — Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind allgemein zulässig, soweit sie den Kriterien für verfahrensfreie Bauvorhaben entsprechen und nicht durch vorstehende Festsetzungen und Vorschriften abweichend geregelt wurden.
Anlagen die von den Zulässigkeitskriterien des Art. 57 BayBO abweichen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Abweichung betriebsbedingt erforderlich ist.

Hinweise

1287/2 — bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

geplantes Gebäude

abzubrechendes Gebäude

bestehende Gehölze

zu rodende Gehölze

Wegekreuz

bestehende Trafostation

bestehende Brunnenanlage

B039-0162-001 Bacheinschnitt westlich Kurf mit Schwarzerlensaum — Biotop mit Kennzeichnung gem. Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
hier B039-0162-001 „Bacheinschnitt westlich Kurf mit Schwarzerlensaum"

Bestandsschutz Gebäude — Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.

Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung — Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 (3) WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigungserfordernis nach diesem Artikel.

Erlaubniserfordernis von Maßnahmen an Denkmälern und im Wirkbereich von Denkmälern — Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen sowie Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.45 „Kurf". Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Denkmalrechtliches Erlaubniserfordernis bei Bodeneingriffen — Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

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.
Ist eine Versickerung am Grundstück aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich, ist Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in unterirdische Rückhalteanlagen zu leiten, zwischenzuspeichern und dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

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 und eine Elementarversicherung abzuschließen.
Auf den Leitfaden „Starkregen- Objektschutz und bauliche Vorsorge" herausgegeben 2018 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird verwiesen.

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

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

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Gr
digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten a
Gehölze wurden den Luftbildern entnommen un
nicht lagegenau.
Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude
schaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil

Präambel

Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt 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 (Pl
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 (Ba
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2(1) BauGB	am 31.05.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB)	vom 17.06.2022 bis 18.07.
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	vom 17.06.2022 bis 18.07.
öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom 30.03.2023 bis 02.05.
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 30.03.2023 bis 02.05.
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am 12.12.2023

Marktgemeinde Bad Endorf, den 06.05.2024
Alois Loferer, Erster Bürgermeister (Siegel)

ausgefertigt
Marktgemeinde Bad Endorf, den 06.05.2024 am 06.05.2024
Alois Loferer, Erster Bürgermeister (Siegel)

ortsübliche Bekanntmachung
Marktgemeinde Bad Endorf/den 06.05.2024 am 06.05.2024
Alois Loferer, Erster Bürgermeister (Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Marktgemeinde Bad Endo
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft ver
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 21
wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bad Endorf

Bebauungsplan Nr. 4
„Kurf"

mit integriertem Grünordnu

Planfertigung

des Entwurfs vom 21.03.202
in der Fassung vom 12.12.20

Maßstab 1:1000
0,70 m²
F&F

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
117 110

Städtebau

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. Franz Fuchs
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Landschaftsarchitektur Stieg
Dipl. Ing. Armin Stiegler
Chiemseestr.47
83022 Rosenheim