



ABSTAND ZUR  
BAUMKRONE

0.0  
+1.0  
+2.0  
+3.0  
+4.0  
+5.0  
+6.0  
+7.0  
+8.0  
+9.0  
+10.0  
+11.0  
+12.0

25.0

Der Markt **Bad Endorf** 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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG),

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

## 1.000 Festsetzung durch Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

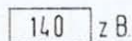
### Art und Maß der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Baugrenze



maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

II

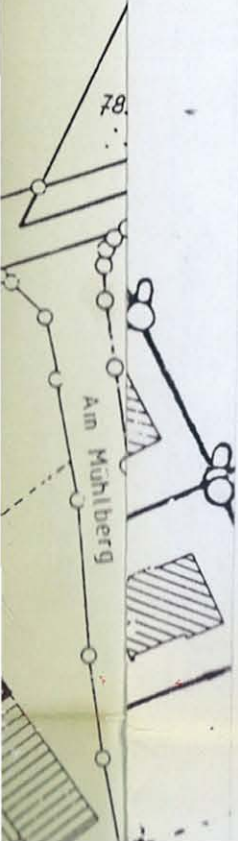
zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

I + 0

zulässig max. 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock von maximal 1,80 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) über dem 1. Vollgeschoß



Firstrichtung



## Garagen und Stellplätze



Garagen

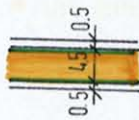


mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Be-  
lag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Na-  
tursteinpflaster . . . .

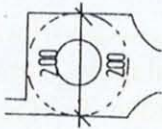
## Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbe-  
gleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit  
Maßangabe



Wendehammer mit Maßangabe



Garageneinfahrt



Fuß- und Radweg



privater Erschließungsweg mit Geh-, Fahrt- und  
Leitungsrechten belastet

## Grünordnung



öffentliche Grünfläche mit Maßangabe



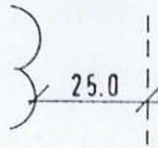
Ortsrandbereich, der mit Obstbäumen zu bepflanzen ist.



Pflanzvorschlag (Hinweis)



Baum zu pflanzen



Abstand der Bebauung vom Waldrand mit Maßangabe



Höhenlinie

## Sonstiges



z.B.

Parzellennummer



Hinweis auf besondere Bauausführung (Dachkonstruktion) im Fallbereich der Bäume gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB  
bei Parzelle 10 für das Garagengebäude  
bei Parzelle 11 für das Wohngebäude

stock von  
Roh-

**2.000 Festsetzung durch Text**

**2.100 Art der baulichen Nutzung**

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.111 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**2.200 Maß der baulichen Nutzung**

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden, bei Gebäuden mit Tiefgarage bis zu 100%.

2.230 In Ausnahmefällen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10 % zugelassen werden.

**2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

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

2.340 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

## 2.400 Gestaltung

- 2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächer von 20° bis 24° zu versehen.
- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.  
Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 2.440 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.450 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

## 2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).

Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- 2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt bis 40 m Nutzfläche.

Für Kleinwohnungen (bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) innerhalb von Einfamilienhäusern ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.

- 2.540 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
  - .....

## 2.600 Einfriedungen

- 2.610 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune **-keine Hecken-** mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen Zäune nur mit einem Abstand von 0,50 m errichtet werden.

## 2.700 Grünordnung

- 2.710 Nicht zulässig sind Koniferen- oder Thujenhecken, sowie die Pflanzung von buntlaubigen, sowie säulen- und pyramidenförmig wachsenden Ziergehölzen (z.B. Thujen und Scheinzypressen).

- 2.720 In den privaten Grünflächen werden veränderbare Pflanzvorschläge gemacht. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsoten.

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen.

- 2.730 Für die Pflanzung werden folgende Arten empfohlen:

### Straucharten:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare

20° bis 24° zu

und Erker sind

anzulässig. Lie-  
1.00 m² zulässig

hsteine in roter

griert werden.  
ht zulässig.

nt frei aufgestellt  
m Zaun integriert

ne, sowie inner-  
Die Garagen  
ngung wie Haupt-

Garagen, die  
r mit einem  
lich wird eine  
eine besonde-

ußenbegren-  
darf straßen-

t wird, sind  
nachuwei-  
etzt bis 40 m²

von Einfami-  
derlich und

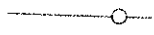
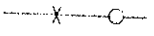

Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

**Baumarten:**

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Weißbirke	-	Betula pendula
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Silberweide	-	Salix alba

2.740 Die Bäume sollten spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude gepflanzt werden.

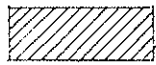
**3.000 Hinweise**

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

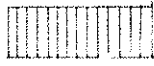
1088 zB. Flurnummer

 Trafostation





bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Waldrand

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auftreten können.

#### **4.000 Begründung**

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt. Stand: Oktober 1992

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

MARKT BAD ENDORF  
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31  
„AM MÜHLBERG“

M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN : VORENTWURF 06.04.1995  
ENTWURF 06.02.1996  
GEÄNDERT 09.07.1996  
ERGÄNZT 02.12.1996

PLANUNG :  
ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG LABONTE  
DIPL. ING. ARCHITEKT  
HOCHPLATTENSTRASSE 20  
83026 ROSENHEIM  
TEL. 08031/89091

2. Ausfertigung



MARKT BAD ENDORF

*W. Kindermann*

30.01.97 Walter Kindermann  
DATUM 1. BÜRGERMEISTER

