

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „HARTSEESTRASSE“

M 1 : 1000

Landratsamt Rosenheim

22. 06. 99

J.A.
Limbeck
Limbeck



FERTIGUNGSDATEN : ENTWURF 12.12.1997 / 30.01.1998
GEÄNDERT 10.02.1998 / 13.08.1998 / 25.09.1998 / 08.12.1998

PLANUNG :

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



MARKT BAD ENDORF

22. APR 1999

DATUM

W. Kindermann

1. BÜRGERMEISTER

W. Kindermann

1. Bürgermeister




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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz (dringender Wohnbedarf)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


Art und Maß der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Baugrenze

 z. B.

maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil

II

zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke), Dachneigung 20 ° – 27 °, max. Wandhöhe 7,25 m

I + D

zulässig max. 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock von maximal 2,35 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) über dem 1. Vollgeschoß, Dachneigung 20 ° - 24°, max. Wandhöhe 5,80 m



Firstrichtung

Garagen und Stellplätze



Garagen



Carport

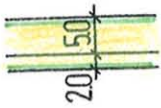


mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Be-
lag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Na-
tursteinpflaster

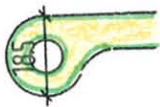
Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe



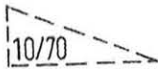
Wendehammer mit Maßangabe



Garageneinfahrt



Fuß- und Radweg

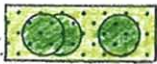


Sichtdreieck

Grünordnung



öffentliche Grünfläche als kombinierte Grünfläche mit Bolzplatz



Ortsrandbereich, der mit Obstbäumen zu bepflanzen ist.

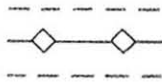


bestehende Bäume bzw. Baumgruppen zu erhalten

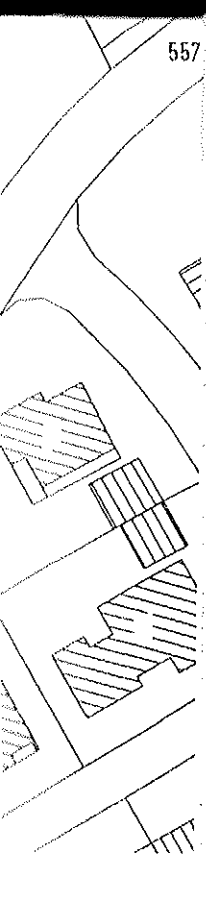


Baum zu pflanzen

Sonstiges



110 KV-Leitung – Freileitung mit Beschränkungsfläche laut Festsetzung Nr. 2.800

- 
- 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
 - der maximalen Wandhöhe, gemessen von OK Dachhaut bis OK Gelände an der traufseitigen Aussenwand (Nachweis in den Plänen)
- 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.
- 2.240 Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- 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 Der Schnittpunkt der Gebäudequer- und längsachse darf max. 40 cm über dem natürlichen Gelände an dieser Stelle liegen. Dies ist in den Plänen eindeutig nachzuweisen.

2.350 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 Satteldächern zu versehen; Dachneigung 20° - 27° (bei Gebäuden II), bzw. Dachneigung 20° - 24° (bei Gebäuden I + D).

2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.
Dacheinschnitte sind unzulässig, Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 27° zulässig, Quergiebel ab 25° zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m² 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 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen- bzw. abgrabungen sind unzulässig.

2.460 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 m² Nutzfläche.

Für Kleinwohnungen (bis 40 m² 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 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 (poten-

tielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsorten.

Pro 200 m² 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
Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

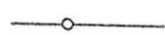
Baumarten:

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 silvatica
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

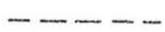
Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

533 z.B.

Flurnummer



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Höhenlinie



z.B.

Parzelle



Pflanzvorschlag

Es wird darauf hingewiesen, daß im Gebäude Druckerhöhungsanlagen einzubauen sind, da der Wasserdruck nur ca. 1,5 bar aufweist. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, zu versickern. Bei Parzellen 1, 2, 3 und 4 sollten Schlaf- und Ruheräume auf die der Teisenhammerstraße abgewandten Seite untergebracht werden.

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

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

Im Lageplan ist beiderseits der Leitungssachse eine als Linie A bzw. Linie C bezeichnete Linie eingezeichnet. Außerhalb dieser Linie A (von Trassenmitte aus gesehen) ist eine Bebauung in unbegrenzter Höhe möglich. Für Bauwerke, die außerhalb der Linie A, jedoch innerhalb der Linie C kommen, ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

Für Bauwerke, die unterhalb der Linie A kommen, jedoch die Linie C überschreiten, ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

Pläne für Bauwerke innerhalb des 2 x 30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung müssen dem Regionalbereich München zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1 vorgelegt werden, auch dann, wenn die Bauwerke außerhalb der Linie A zu liegen kommen. Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Sicherheitsbelange ausreichend berücksichtigt sind.

In unmittelbarer Nähe der Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrischen und magnetischen Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung kann nur im Rahmen der Grunddienstbarkeit zugestimmt werden.

Die Endwuchshöhe der Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens darf 3,50 m nicht überschreiten.

Bei Neuanpflanzungen sind Bäume oder Sträucher zu pflanzen, deren Endwuchshöhen den erforderlichen Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren.

Bei Beachtung dieses Gebotes können spätere Rückschnitte oder Fällungen durch den Grundstücksbesitzer vermieden werden.

Es ist zweckmäßig, wenn der Bauplaner die tatsächlichen Geländehöhen neben den Mastfundamenten am Boden der benachbarten Maste ermittelt und mit den eingemessenen Maststandorten in die Baupläne übernimmt.

Die Standsicherheit der Masten muß gewahrt bleiben. Im Radius von 9,0 m von Mastmitte aus dürfen Grabarbeiten nicht durchgeführt werden.

4.000 **Begründung**


Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter kataster-
amtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt. Stand: Juni 1997

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

Ausgefertigt:
Bad Endorf, den 07. April 1999
Markt Bad Endorf





W. Kindermann
1. Bürgermeister

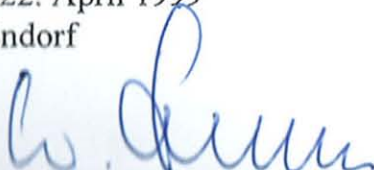
5.000 Verfahrensvermerke

- 5.100 Aufstellungsbeschluß am 13.05.1997
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 06.04. bis 08.05.1998
- 5.300 Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11. bis 03.12.1998
- 5.400 Beteiligung der Träger öffent-
licher Belange
§ 4 Abs. 1 BauGB vom 06.04. bis 08.05.1998
- 5.500 Satzungsbeschluß
§ 10 Bau GB Abs. 1 am 08.12.1998
- 5.600 Das Landratsamt Rosenheim
hat mit dem Schreiben Nr. IV/R-610-1/3 C 9-5/7 vom 17.03.99
den Bebauungsplan genehmigt
- 5.700 Bekanntmachung
§ 10 BauGB Abs. 3 am 09.04.1999

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 § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, 22. April 1999
Markt Bad Endorf



1. Bürgermeister
W. Kindermann
1. Bürgermeister

