

Einsicht ab 10.11.2000 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 10.11.2000 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Endorf, 10.11.2000

1. Bürgermeister W. Kindermann

## MARKT BAD ENDORF

## LANDKREIS ROSENHEIM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 43

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### "GEWERBEGEBIET JOLLINGER FELD"

Der Markt Bad Endorf erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Art. 91, 5, 6, 9 und 10 der BayBO, des Art. 3 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 08.03.2000  
geändert: 13.03.2000  
geändert: 21.03.2000  
geändert: 18.04.2000  
Entwurf: 04.07.2000



Plan ausgefertigt am 09.11.2000  
MARKT BAD ENDORF

Walter Kindermann  
1. Bürgermeister

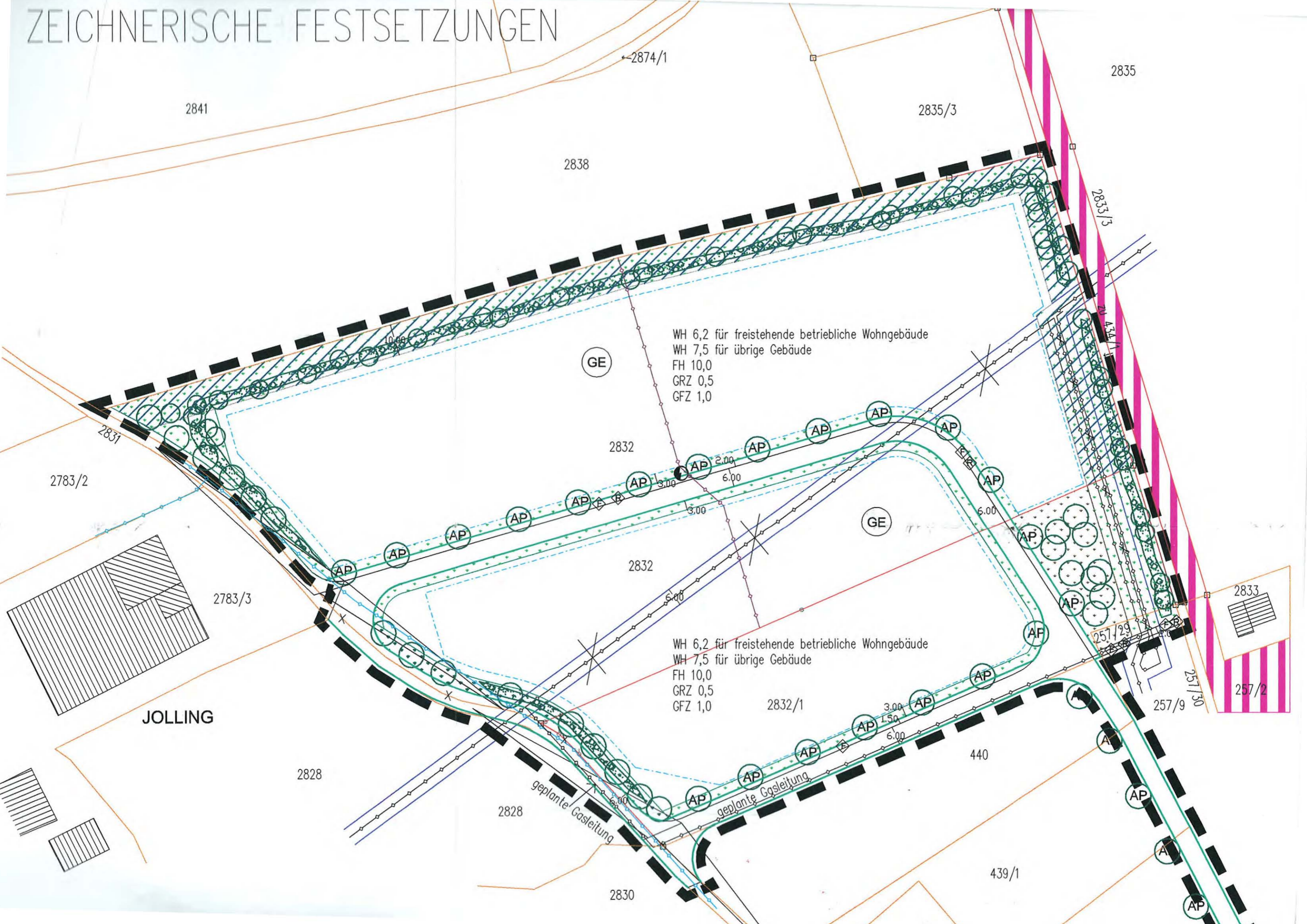
Planung:

Schleburg, Architekten + Ingenieure  
Schönfeldstrasse 17, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031/2174-0, Fax 08031/2174-26

in Zusammenarbeit mit:  
Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031/381091, Fax 08031/37695

7. Ausfertigung

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

7.1.1.

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

7.2.

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. WH 7,5      Wandhöhe, maximal zulässig, z.B. 7,5 m,  
gemessen von  $\pm 0,00$  maximal 30 cm über OK-Achse  
Erschließungsstraße in Gebäudemitte
- 2.2. FH 10,0      Firsthöhe, maximal zulässig, 10,0 m
- 2.3. GRZ 0,5      Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO, 0,5  
für befestigte Flächen (nicht bei Gebäuden)  
ist eine Überschreitung auf 0,8 zulässig
- 2.4. GFZ 1,0      Geschoßflächenzahl nach § 20 Abs. 1 BauNVO, 1,0

7.3.



8.0. Sonst

8.1.



2. FÜR DIE

#### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1.  Baugrenze

1.1.

1.2.

1.3.

#### 4.0. Öffentliche Verkehrsflächen

- 4.1.  öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe  
und Straßenbegrenzungslinie

2.0.

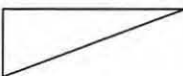
3.0.

- 4.2.  Fußweg / Radweg

- 4.3.  Fußweg

4.0.

4.1.

- 4.4.  freizuhaltende Sichtflächen

4.2.

4.3.



#### 5.0. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1.  Trafostation

5.0.

#### 6.0. Grünflächen

- 6.1.  private Grünfläche

6.0.



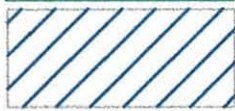
C. TEXTLICH

6.1.



private Grünfläche

6.2.



private Grünfläche für Abwasserbehandlung

7.0. Grünordnung

7.1.



Pflanzgebot Bäume folgender Arten

Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm,

Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn;

Betula verrucosa, Birke; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium,

Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Stieleiche;

Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Winterlinde; Fagus sylvatica, Buche.

445

447/2

447+

447/1

448

449

6.0.

C. Tl

1.0.

1.1.

1.2.

Betri

Nicht

a) d

b) d

1.3.

2.0.

2.1.

ange

eine

2.2.

3.0.

3.1.

über

4.0.

4.1.

abzu

4.2.

Verkl

Wand

zuläs

Anst

5.0.

5.1.

Trap

sind

6.0.

6.1.

und

6.2.

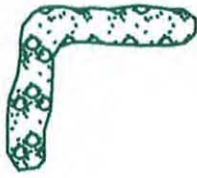
muß

7.1.1.



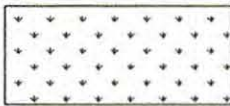
Pflanzgebot Bäume folgender Art  
Mindestanforderung H. 3xv. StU 14-16 cm  
Acer platanoides, Ahorn

7.2.



private Strauchfläche mit folgenden Arten,  
Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm,  
Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt,  
ergänzt durch Bäume aus Ziff. 7.1.,  
alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung  
Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Haselnuß;  
Frangula alnus, Faulbaum; Ligustrum vulgare, Liguster;  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehdorn;  
Rosa canina, Hundsrose; Salix aurita, Ohrweide;  
Salix caprea, Waldweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder;  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball.

7.3.



herzustellende Sukzessionsfläche

8.0. Sonstige Planzeichen

8.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

## 2. FÜR DIE HINWEISE

1.1.



bestehende Grundstücksgrenze (mit Grenzpunkt-Koordinaten)

1.2.



bestehende Grundstücksgrenze (Lage und Verlauf ungenau -  
eingescannt!)

1.3.



aufzuhebende Grundstücksgrenze

2.0.

2832

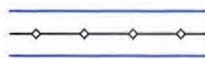
Flurnummer, z.B. 2832

3.0.



geplante Energiekabel, Elektrizitätswerk Bad Endorf  
Lage unverbindlich

4.0.



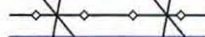
Gasleitungen der ESB Traunreut und Stadtwerke München  
Lage unverbindlich:

4.1.



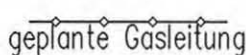
Gasleitung mit Schutzstreifen

4.2.



abzubauende Gasleitung

4.3.



geplante Gasleitung

5.0.




bestehende Wasserleitung, Wasserwerk Endorf  
Lage unverbindlich

6.0.



Fläche für Bahnanlagen  
Bahnlinie Endorf - Obing (Güterverkehr)

- 6.0.  Fläche für Bahnanlagen  
Bahnlinie Endorf – Obing (Güterverkehr)

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
1.2. Zulässig ist die Errichtung von Betriebswohnungen. Je Betriebsgrundstück sind max. zwei Betriebswohnungen mit maximal 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig.  
Nichtzulässig ist die Errichtung von Betriebswohnungen, wenn  
a) die Betriebswohnung vor der Errichtung des Betriebsgebäudes errichtet werden soll  
b) die Baumasse der Betriebswohnung mehr als ein Drittel der gesamten Baumasse beträgt.  
1.3. Nichtzulässig ist die Errichtung von Verbrauchermärkten (Einkaufsmärkten) und Einkaufszentren.

### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

2.2. Offene Bauweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### 3.0. Silos

3.1. Silos dürfen eine Höhe von 12,5 m nicht überschreiten. Kamine dürfen eine Höhe von 18 m nicht überschreiten.

### 4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

4.2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Andere Verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrem Aussehen Putz- oder Holzstrukturen gleichen. Wandverkleidungen als Profilblech sind ebenfalls zulässig. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Für Wand- und Dachflächen sind nur matte Anstriche zulässig.

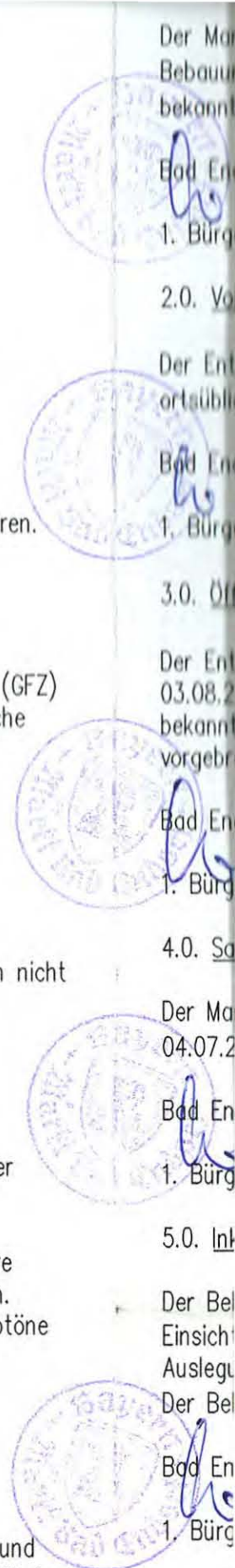
### 5.0. Dächer

5.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinteilig wirkende Dacheindeckungen und Trapezbleche oder Beton in hellen Farben zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer zulässig.

### 6.0. Garagen und Stellplätze

6.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche



MAI

LAN

Wandverkleidungen als Putzdeck sind ebenfalls zulässig. Bei Außenanstrich sind nur matte Farben zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Für Wand- und Dachflächen sind nur matte Anstriche zulässig.

## 5.0. Dächer

5.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinteilig wirkende Dacheindeckungen und Trapezbleche oder Beton in hellen Farben zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer zulässig.

## 6.0. Garagen und Stellplätze

6.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 6 m betragen, für Zufahrten mit Lkw-Verkehr 8 m.

## 7.0. Einfriedungen

7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune müssen innerhalb der Bepflanzung verlaufen (Bepflanzung an der Außenseite des Zauns).

## 8.0. Freizuhaltende Sichtflächen

8.1. Innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronenansatz über 3,00 m Höhe Laubbaumhochstämme.

## 9.0. Grünordnung

### 9.1. Pflanzhinweise

a. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.

b. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

### 9.2. Grün- und Verkehrsflächen

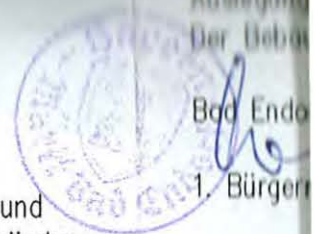
a. In privaten Grünflächen nach Ziff. B. 6.1. und 6.2. sind bodenversiegelnde Beläge außer bei Zufahrten unzulässig. Zulässig sind für Not- und Feuerwehzufahrten und Umfahrten Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

b. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. B. 7.1. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

c. Alle Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.

d. Geschnittene, Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

e. Zaunsöckel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.



MARI

LAND

BEBAU

MIT II

"GEW

Der Markt  
BauGB, der  
Gemeindeord

SATZUNG.

Maßstab =

Fertigstellung

Vorentwurf  
geändert  
geändert  
geändert  
Entwurf:

Planung:

Schleiburg,  
Schönfeldstr.  
Tel. 08031/

in Zusammenh.  
Huber Planung  
Hubertusstr.

9.3. Die straßenbegleitenden privaten Grünflächen sind als Wiese oder Pflanzfläche anzulegen. Grundstückszufahrten dürfen über private wie öffentliche Grünflächen angelegt werden. Die festgesetzten Baumstandorte sind im notwendigen Umfang veränderlich.

9.4. Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne notwendige Fassadenöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

9.5. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan auszuführen.

#### 10.0. Mindestgröße

10.1. Die Mindestgröße je Grundstücksfläche beträgt 1500 m<sup>2</sup>.

### D. TEXTLICHE HINWEISE

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1 : 1 000 und unter Verwendung von Grenzpunktkoordinaten gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

#### 2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

#### 3.0. Altlasten

3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

#### 4.0. Freiflächengestaltungspläne

4.1. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen aus dem mindestens Lage und Ausführung der Zufahrten, Ablagerungsflächen und Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

#### 5.0. Sicherheitsabstand zur Gasleitung

5.1. Zwischen der Gashochdruckleitung und der westlichen geplanten Bebauung muß, sofern sich in den Gebäuden regelmäßig Personen aufhalten, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m eingehalten werden.

Werden die Gebäude nur als Lagerhalle genutzt, ist ein Bebauungsabstand von 3,0 m ausreichend.

### E. VERFAHRENSVERMERKE

#### 1.0. Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat Bad Endorf hat in der Sitzung vom 11.01./21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.02./20.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Der Marktgemeinderat Bad Endorf hat in der Sitzung vom 11.01./21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.02./20.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bad Endorf, 20.04.2000

1. Bürgermeister W. Kindermann

#### 2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2000 bis 09.06.2000 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Bad Endorf, 10.06.2000

1. Bürgermeister W. Kindermann

#### 3.0. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08.2000 bis 04.09.2000 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 26.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Endorf, 05.09.2000

1. Bürgermeister W. Kindermann

#### 4.0. Satzung

Der Marktgemeinderat Bad Endorf hat am 10.10.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Endorf, 11.10.2000

1. Bürgermeister W. Kindermann

#### 5.0. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Bad Endorf öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 10.11.2000 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 10.11.2000 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Endorf, 10.11.2000

1. Bürgermeister W. Kindermann

**MARKT BAD ENDORF**

**LANDKREIS ROSENHEIM**