



Gemarkung Bad Endorf
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- WH 6,2 2.1. Wandhöhe, maximal zulässig, 6,2 m für freistehende betriebliche Wohngebäude
- WH 9,0 2.2. Wandhöhe, maximal zulässig, 9,0 m für übrige Gebäude
- FH 12,0 2.3. Firshöhe, maximal zulässig, 12,0 m
- GRZ 0,7 2.4. Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, 0,7, für befestigte Flächen und Lagerflächen ist eine Überschreitung auf insgesamt 80% der Grundstücksfläche zulässig
- GFZ 1,5 2.5. Geschosflächenzahl nach § 20 (1) BauNVO, 1,5

3.0. Baugrenzen

3.1. Baugrenze

4.0. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. Fuß- und Radweg

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1. Pflanzgebot Bäume folgender Art, Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm AP - Acer platanoides, Spitzahorn
- 5.2. private Fläche für ökologische Aufwertung und Eingrünung
- 5.3. bestehende private Fläche für ökologische Aufwertung und Eingrünung, zu erhalten

6.0. Sonstige Planzeichen

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- 6.2. Grundwassermessstelle (GWM)
 Koordinaten der GWM 2: X 745788.010, Y 5312791.844
 Koordinaten der GWM 3: X 745812.689, Y 5312800.813
 Angaben in UTM 32
- 6.3. Kontingentierungsfläche für Emissionen

2. FÜR DIE HINWEISE

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Grundstücksgrenze gem. DFK
- 3. Flurnummer, z.B. 2832/14
- 4. Gasleitung, nicht eingemessen, Lage unverbindlich Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich. Angaben durch Handschachtung bzw. Probenschlitze prüfen. Die Darstellung (Quelle: Energienetze Bayern GmbH & Co. KG) ist bis zum 23.11.2021 gültig. Bei Bauvorhaben ist eigenverantwortlich eine neue Anfrage notwendig.
- 5. Gasleitung nach Angabe Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nicht mehr in Betrieb Die nach Angabe der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nicht mehr in Betrieb befindliche Erdgashochdruckleitung kann überbaut oder ausgebaut werden.
- 6. Fläche für Bahnanlagen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Es gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Jollinger Feld" in der Fassung vom 04.07.2000.

2.0. Zusätzlich bzw. abweichend wird festgesetzt:

- 2.1. Wesentliche Nutzungsänderungen, die einen Eingriff in den Untergrund erfordern, sind untersagt.
- 2.2. Niederschlagswasser darf im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinesfalls versickert werden.
- 2.3. Für den Fall, dass eine Nutzungsänderung und damit verbundener Aushub unumgänglich ist, ist dies zunächst mit dem Landwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Bodenschutz, abzustimmen. Der Aushub muss dann nach abfallrechtlichen Vorschriften beseitigt werden. Diese Eingriffe müssen von einem fachlich geeigneten Ingenieurbüro (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG) begleitet, überwacht und dokumentiert werden.
- 2.4. Die Grundwassermessstellen müssen bis auf weiteres erhalten bleiben und für Messungen bzw. Untersuchungen zur Verfügung stehen, es sei denn, das Landwirtschaftsamt Rosenheim und das Landratsamt Rosenheim stimmen einer Änderung zu.
- 2.5. Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Gelände als Mindestmaß. Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- 2.6. Auf der mit Planzeichen gem. Ziff. B.1. 6.3. gekennzeichneten GE-Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen das angegebene Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Teil-Fläche: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 43
 Fläche in qm: 1.541 qm
 Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/qm: Tag (06-22 Uhr) = 67, Nacht (22-06 Uhr) = 52

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen. An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0. Es gelten die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Jollinger Feld" in der Fassung vom 04.07.2000.

2.0. Zusätzlich bzw. abweichend wird hingewiesen:

2.1. Schalltechnische Untersuchung Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

2.2. Naturschutz Der Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind nur in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen. Vorher ist zu untersuchen, ob Baumhöhlen und -spalten vorhanden sind, in denen Tiere (z.B. Fledermäuse) leben bzw. überwintern. Die Untersuchung muss durch eine fachkundige Person dokumentiert werden, die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 20.05.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 20.05.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Bad Endorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den

Alois Loferer, Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Bad Endorf, den

Alois Loferer, Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 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 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Endorf, den

Alois Loferer, Erster Bürgermeister

Siegel

MARKT BAD ENDORF
LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 43
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET JOLLINGER FELD"

3. ÄNDERUNG
 im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2832/14, 257/29 T, 2832 T und 2832/8 T der Gemarkung Bad Endorf

Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 3. Änderung des Bebauungsplans als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

- Entwurf: 16.11.2020
- Entwurf: 30.11.2020
- Entwurf: 22.12.2020
- Entwurf: 23.02.2021
- Entwurf: 05.10.2021

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
 Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
 Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
 huber.planungs-gmbh@t-online.de