



Gemeinde Bad Endorf

**10. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9
„Kurgebiet I“**

Bereich
Gem. Bad Endorf
Fl.Nr. 1235/1, 1235, 1236

Planfertigung

des Entwurfs vom 10.05.2016
in der unveränderten Fassung
vom 25.10.2016

Maßstab 1:1000
0,45 m²
F&F

Original

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3 A
83059 Kolbermoor





Präambel

Die Gemeinde Bad Endorf beschließt aufgrund

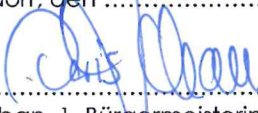
des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses -

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

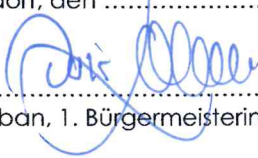
Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB	am 24.03.2015
öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	von 07.02.2016 bis 07.03.2016
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	von 07.02.2016 bis 07.03.2016
erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB	von 26.07.2016 bis 26.08.2016
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB	von 26.07.2016 bis 26.08.2016
Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB	am 25.10.2016

Bad Endorf, den **17. NOV. 2016**


.....
Doris Laban, 1. Bürgermeisterin

ausgefertigt

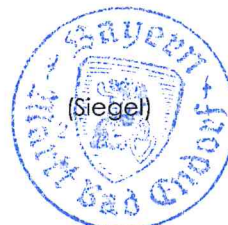
Bad Endorf, den **17. NOV. 2016**


.....
Doris Laban, 1. Bürgermeisterin

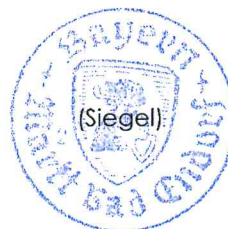
ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB

Bad Endorf, den **17. NOV. 2016**


.....
Doris Laban, 1. Bürgermeisterin



am **17. NOV. 2016**



am **17. NOV. 2016**



Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Gleichzeitig treten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kurgebiet I“ der Originalfassung von 1977 für die Grundstücke Fl.Nr. 1235/1, 1235, 1236 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Bad Endorf auf.

Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet nach § 11 (2), hier „Sondergebiet für Kurzwecke“

zusätzlich zulässig sind:
Wohnhäuser mit Pensionsbetrieb

02. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,30

Grundflächenzahl als Verhältniszahl als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 0,30

Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Hinweise:

Gebäudeteile im EG, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Gebäudeteile im OG, die den Hauptbaukörper erweitern (auskragende Geschoße, Erker, Balkone) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen, sofern sie nicht mit darunterliegenden Grundflächen zusammenfallen.

Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

III

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschoße

03. Bauweise; Baugrenzen

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

Terrassen und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 20 m²/Wohnung und einer Tiefe von 2,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Balkone von Wohngebäuden dürfen auch dann die Baugrenze überschreiten, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront ist, deren Tiefe 2,5 m nicht überschreitet und zur Grenze ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.

04. Garagen und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und innerhalb der Baugrenzen zulässig als offene Garagen (Carports), oberirdische Garagen, Tiefgarage.

Hinweis:

Für Grenzgaragen gilt die Regelung des Art.6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung.

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 5% der zulässigen Grundfläche/Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig, nicht jedoch in der Vorgartenzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 3 m ab Straßenbegrenzungslinie.

07. A

Festse

Festse

05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

Festse



Straßenbegrenzungslinie

07. §



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



06. Grünflächen und Grünordnung



zu pflanzender Laubbaum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. nachfolgender Auflistung:
Acer platanoides – Spitzahorn
und/oder
Tilia cordata - Winterlinde
Mindestanforderung: Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
Die Standorte können nur geringfügig verändert werden.

08. §

abwe
regelu

Hausgärten

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang 14- 16 cm) oder Obstbaum zu pflanzen.
Hinweis:
Festgesetzte Einzelbäume werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Dach

Dach

Garagenbegrünung

zu pflanzende Wandbegrünung, vorzugsweise mit Kletterpflanzen gem. nachfolgender Auflistung:
Clematis - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulu - Hopfen
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Lonicera - Geißblatt
Parthenocissus - Wilder Wein
Rosa - Kletterrose
Anforderung: flächendeckend

Stand

Pflanzenzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzenzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Gehölzerhalt

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Zwerc

Pflegemaßnahmen

regelmäßiger Pflegeschnitt

Schutzmaßnahmen

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

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Garag

07. Aufgehobene Festsetzungen des Urbebauungsplanes

Festsetzung II	„Baugrundstücke müssen mindestens 1.800 m ² groß sein.“
Festsetzung VIII	„Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Lärmschutzes und der Eingrünung nur Tiefgaragen zulässig. Erforderlich sind: Pro WE = 1,2 PKW- Stellplätze Pro 4 Betten = 1,0 PKW- Stellplätze davon in Tiefgarage mind. 70% der Gesamtzahl der Stellplätze.“
Festsetzung X	„Der Abstand der Gebäude untereinander muss mindestens gleich dem 1.33 fachen der beidseitigen tatsächlichen Wandhöhen sein.“

07. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Änderungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

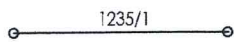
08. Örtliche Bauvorschriften

abweichende Abstandsflächenregelung	An der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 1236 und Fl.Nr.1240 findet die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Absatz 1 BayBO keine Anwendung. Hier sind Grenzbauten zulässig.
Dachneigung	12- 27°
Dachgauben	Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 27° (Hauptdach) bei Gebäuden bis max. 2 Vollgeschoße zulässig. Die Breite der Gaube darf 1,50 m nicht übersteigen. Der Abstand zum Ortgang und untereinander muss mindestens 2 m betragen. Hinweis: Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten der Dachgaube.
Standgauben	Standgauben sind ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) bei Gebäuden bis max. 2 Vollgeschoße zulässig. Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen. Hinweise: Standgauben sind überdachte Vorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen/ Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Vorbaus. Standgauben sind abstandsflächenrelevant.
Zwerchhäuser	Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) bei Gebäuden bis max. 2 Vollgeschoße und nur 1* pro Dachseite zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Hinweis: Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Zwerchhauses. Zwerchgiebel sind abstandsflächenrelevant.

Garagenausbildung/ Stellplatzbedarf	gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Endorf vom 14.01.2004. Hinweis:
-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------



Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



Grundstücksteilung, beispielhaft



bestehendes Gebäude



bestehende Gehölze

Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barrierematerialien/ Mobilkonstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten. Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

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

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächen- Mulden- oder Schachtversickerung). Dabei sind die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW vom 17.12.2008) zu beachten.

Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Telekommunikationslinien/ Bäume

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Ferner ist darauf zu achten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach einer Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zusätzliche Festsetzungen/ Hinweise

Zusätzlich gelten die Festsetzungen/ Hinweise der Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kurgebiet I“ aus dem Jahre 1978, sofern sie nicht durch diese Änderungsplanung ersetzt wurden. Die Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kurgebiet I“ ist der städtebaulichen Begründung beigelegt.