

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 "LÄRCHENWEG"

M 1/1000

BETROFFENES GRUNDSTÜCK: GEMARKUNG BAD ENDORF FL. NR. 325/TEILFLÄCHE; 325/48 UND
357/TEILFLÄCHE

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 19.03.2009
29.05.2009

PLANUNG:

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



2. Ausfertigung

Der Markt B a d E n d o r f erlässt auf Grund

- der §§ 2, 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB

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

1.000 F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

----- Grenze des Änderungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

----- Baugrenze

100 z.B.

maximal zulässige Grundfläche in m² je Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzen.

I+D (2,40)

zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock von max. 2,40 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) - Dachneigung maximal 24°. Maximalen Wandhöhe von 6,20 m von OK Gelände bis OK Dachhaut - gemessen am ungünstigsten Punkt an der hangabwärts gewandten, traufseitigen Außenwand.

II+D

zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock von max. 1,10 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) - Dachneigung maximal 26°.



Firstrichtung bzw. wenn kein Eintrag, dann frei wählbar

Garagen und Stellplätze

GA/TG/ST

Garagen / Tiefgaragen / mögliche Stellplätze

Grünordnung



Baum I. Größenordnung, zu pflanzen



Baum II. Größenordnung, zu pflanzen

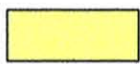


Sträucher, zu pflanzen



Baum Bestand zu erhalten

Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche; Asphalt

2.000 Festsetzungen durch Text

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

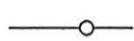
2.250 Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Parzelle 10 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig

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. Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss wird mit max. 0,35 m über dem, sich mittig im Gebäude (Schnittpunkt Gebäudeachsen) befindenden, natürlichen Geländepunkt festgesetzt.

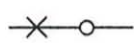
2.340 Für die Parzelle 10 wird OK Fertigfußboden Erdgeschoss auf 539,75 ÜNN festgesetzt.

2.450 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Geländeänderungen zum natürlichen Gelände sind in einem Ausmaß von jeweils max. 50 cm zulässig. Bei Parzelle 10 sind größere Geländeänderungen möglich.

3.000 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

471 z.B.

Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

3.000 Begründung

Die Stichstraße für die Erschließung der Parzellen 6,7,8 und 9 soll am Ende eine Wendemöglichkeit bzw. eine Fläche für den Räumdienst nach Angabe des Straßenplaners erhalten.

Zudem wird die Straße asphaltiert und nicht durchlässig ausgebildet.

Des Weiteren hat sich gezeigt, daß der Verkauf eines Doppelhauses als Einheimischengrund nicht möglich ist, da hierzu immer 2 Partner/Bauherren gefunden werden müssen, die das Bauvorhaben gemeinsam realisieren. Aus diesem Grund wird die Parzelle 9 auf 2 EFH-Grundstücke mit je 100 m² überbaubaren Grundfläche aufgeteilt. Da die Grundstücksgröße mit gesamt ca. 920 m² hierzu ausreichend ist und die Planung ortsplanerisch in jedem Fall vertretbar ist, wird die Änderung des Bebauungsplans für diese Flächen vorgenommen.

Aufgrund des Geländeverlaufes und der süd-östlichen Nachbarbebauung wurden auch der Höhenbezug der Parzelle 10 sowie die Dachneigung und Kniestockhöhe verändert. Die Eingrünung bleibt weiterhin erhalten. Auch bei dieser Parzelle wurde die überbaubare Grundfläche auf 270 m² angepasst. Die daraus resultierende GRZ mit 0,18 liegt unter der Baudichte der Umgebungsbebauung, ist somit ortsplanerisch durchaus vertretbar.



A Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 16.06.2009
nach § 13 Abs. 1 Nr. 2
BauGB "vereinfachtes Verfahren"

2. Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung vom 07.08.2009 bis 07.09.2009
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

3. Satzungsbeschluss am 24.11.2009
§ 10 Abs. 1 BauGB

G. Unverdorben

Bad Endorf, Gudrun Unverdorben
den 02.12.2009 1. Bürgermeisterin



(Siegel)

4. Bekanntmachung am 21.12.2009
§ 10 Abs. 3 BauGB

Die Bebauungsplanänderung 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.

G. Unverdorben

Bad Endorf, Gudrun Unverdorben
den 21.12.2009 1. Bürgermeisterin



(Siegel)