

**Präambel**

Die Marktgemeinde Bad Endorf ist aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 4, 2, 3, 4, 9, 13, 13a, 13b und 215a der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" als Satzung.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung, wird gemäß dieser Satzung der Bebauungsplan Nr. 49 "Mauerkirchen II" geändert. In Verbindung mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" werden:

**A) Planzeichnung**

Zeichnung ist zur Maßnahme geeignet

M 1:1.000 N



**B) Festsetzung durch Text und Planzeichen**

**§ 1 Allgemeines**

1. Grenz des städtischen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO abgesehen zulässigen Nutzungen von der Versorgung des Gebietes (Nz. 2) und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nz. 3) sowie nach § 4 Abs. 3 BauNVO aussergewöhnliche zulässige Nutzungen von (Nz. 2) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nz. 3) Gemeindefunktionen (Nz. 4) und Gewerbebetriebe (Nz. 5) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

1. GR 170 Maximale zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 170 m²) je Baunum nach § 5 (1)

Die nach § 3 (1) festgesetzte max. GR darf durch Balkone, Terrassen und Vordächer bis zu einer max. Grundflächenzahl GRZ von 0,35 (inkl. der Hauptanlagen nach § 3 (1)) überschritten werden.

Die nach § 3 (1) festgesetzte max. GR darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports bis zu einer max. GRZ von 0,45 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) überschritten werden.

Die nach § 3 (1) festgesetzte max. GR darf durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht befestigte Flächen, Stellplätze, öffentliche Anlagen innerhalb der Geltungsbereichs, durch die das Grundstück bis zu einer max. GRZ von 0,60 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) überschritten werden.

Über die Festsetzungen nach § 3 (1) bis (4) hinausgehende weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

**§ 4 Höhenentwicklung**

Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalniveau im Okkupationsbereich (z.B. Okkup. 514,4 m ü. NN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Dachkante, bei Flachdächern ist dies die Oberkante des Außenwand an der Traufkante des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschluss der Außen- bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Außenkante.

**§ 5 Überbauene Grundstücksfläche**

Baugreze

**§ 6 Bauweise**

Als Grundform der Hauptgebäude ist ein Rechteck, mit einem Seitenverhältnis von mind. 1 zu 1,2 (oder flügel) festgesetzt.

**§ 7 Abstanzflächen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstanzflächen nach Art. 6 BayBO einschläßig.

**§ 8 Bauweise**

Als Grundform der Hauptgebäude ist ein Rechteck, mit einem Seitenverhältnis von mind. 1 zu 1,2 (oder flügel) festgesetzt.

**§ 9 Dächer**

Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.

Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptgebäudes auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

Abweichend von § 9 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dächern zulässig:

a) dem Hauptdach ungenutzte Flächen, welche max. 15% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt nicht 0,6 m höher der tatsächlich realisierten Okkup. im Sinne des § 4 des Hausdachs liegt, als Pflichten- oder Flachdach.

Die Neigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdachs abweichend von § 9 (1) sein.

b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen als Pflichten- oder flach geneigtes Dach, mit einem Neigungswinkel ab 5°

c) Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, größer 10 m², sowie Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, als Pflichten- oder flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis 5°

Dachbauten und Dacherschneide sind nicht zulässig.

Dachanlagen oder Querriegel sind aussergewöhnliche zulässig, unter Einhaltung der folgenden Randbedingungen:

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

**§ 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Baugreze nach § 5 (1) und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach § 5 (1) zulässig.

Von der Baugreze nach § 5 (2) ausgenommen sind:

- offene, nicht befestigte Stellplätze (Terrassen)

- Einfriedungen

- Erntebühnen

**§ 9 Dächer**

Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.

Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptgebäudes auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

Abweichend von § 9 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dächern zulässig:

a) dem Hauptdach ungenutzte Flächen, welche max. 15% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt nicht 0,6 m höher der tatsächlich realisierten Okkup. im Sinne des § 4 des Hausdachs liegt, als Pflichten- oder Flachdach.

Die Neigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdachs abweichend von § 9 (1) sein.

b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen als Pflichten- oder flach geneigtes Dach, mit einem Neigungswinkel ab 5°

c) Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, größer 10 m², sowie Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, als Pflichten- oder flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis 5°

Dachbauten und Dacherschneide sind nicht zulässig.

Dachanlagen oder Querriegel sind aussergewöhnliche zulässig, unter Einhaltung der folgenden Randbedingungen:

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

**§ 10 Solaranlagen**

Auf allen geeigneten Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Es sind auf mind. einem Drittel der geeigneten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes Solar- oder thermische Anlagen mit einer Fläche von mind. 30 m² zulässig.

Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachfläche oder in die Dachfläche integriert als gleichmäßig über die Dachfläche verteilt zu installieren. Sie sind auf einem Abstand von mind. 0,5 m zu Fenstern, Firsten und anderen Bauteilen zu installieren.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Abweichend von § 10 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dachflächen zulässig:

a) dem Hauptdach ungenutzte Flächen, welche max. 15% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt nicht 0,6 m höher der tatsächlich realisierten Okkup. im Sinne des § 4 des Hausdachs liegt, als Pflichten- oder Flachdach.

Die Neigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdachs abweichend von § 10 (1) sein.

b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen als Pflichten- oder flach geneigtes Dach, mit einem Neigungswinkel ab 5°

c) Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, größer 10 m², sowie Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, als Pflichten- oder flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis 5°

Dachbauten und Dacherschneide sind nicht zulässig.

Dachanlagen oder Querriegel sind aussergewöhnliche zulässig, unter Einhaltung der folgenden Randbedingungen:

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.

- Die Gebäude ist nur eine Art Dachanlage (z.B. Querriegel) zulässig.