



Marktgemeinde Bad Endorf  
LANDKREIS ROSENHEIM

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II"

im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 215a sowie §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 10.09.2024*

**Satzung vom .....**  
in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**  
Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger-rickert.de

Marktgemeinde:

**BAD ENDORF**

Bahnhofstr. 6 83093 Bad Endorf  
t. 08053 3008 0 f. 08053 3008 30  
e. marktverwaltung@bad-endorf.de

---

Projektnummer 1221

Unverbindliche Darstellung der Bebauungsplanerweiterung als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

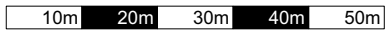
# Präambel

Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a, 13b und 215a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 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 Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung, verdrängt diese den Ur-Bebauungsplan Nr. 49 "Mauerkirchen II" inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" unberührt.

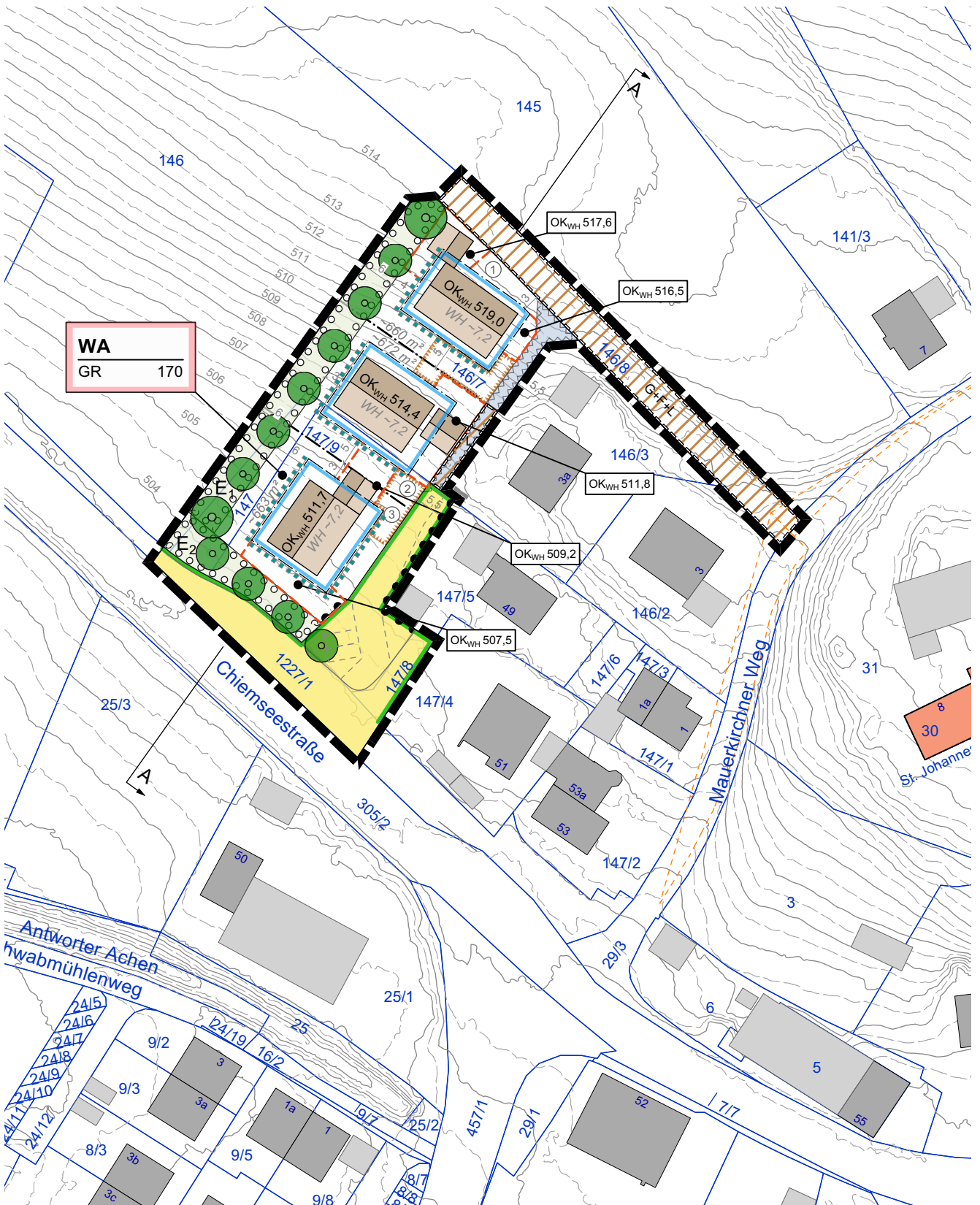
## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N



Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM32



## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

---

### § 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- (2) Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 170 Maximal zulässige Grundfläche "GR" in m<sup>2</sup> (z.B. 170 m<sup>2</sup>) je Bauraum nach § 7 (1)
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte max. GR darf durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen bis zu einer max. GRZ von **0,60** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) überschritten werden.
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (1) bis (4) hinausgehende weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

<sup>OK<sub>WH</sub> 514,4</sup> Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. <sup>OK<sub>WH</sub> 514,4</sup> m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

### § 5 Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze


### § 6 Bauweise

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

### § 7 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

## § 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach § 8 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
  - offene Stellplätze
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Zufahrten und Zuwegungen
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (4) Abstellplätze für Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

## § 9 Dächer







- (1) Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.
- (2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (3) Abweichend von § 9 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dachflächen zulässig:
  - a) dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche max. 15% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OKWH im Sinne des § 4 des Hauptdaches liegt, als Pultdach oder Flachdach  
Der First der Pultdächer muss dabei an die aufgehende Wand des Hauptgebäudes anschließen. Die Neigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
  - b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen als Pultdach oder flach geneigtes Dach, mit einem Neigungswinkel ab 5°
  - c) Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, größer 10 m<sup>2</sup>, sowie Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel bis 5°.
- (4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Dachgauben oder Quergiebel sind ausnahmsweise zulässig, unter Einhaltung der folgender Rahmenbedingungen:
  - Je Gebäude ist nur eine Art (Dachgauben oder Quergiebel) zulässig.
  - Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 30% der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
  - Gauben sind bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m je Gaube zulässig und dürfen einen Mindestabstand von 1,2 m zwischen den einzelnen Gauben nicht unterschreiten.
  - Der First des Quergiebels muss mind. 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.
- (6) Abweichend von § 9 (4) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsröhre, Solaranlagen o.Ä. zulässig.
- (7) Als Dacheindeckung sind bei Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten oder braunen Farbtönen zulässig.
- (8) Abweichend von § 9 (6) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
  - Dachflächen nach § 9 (3) a) mit Blecheindeckung (Pultdach)
  - Dachflächen nach § 9 (3) b) als transparente Dächer oder mit Blecheindeckung
  - Dachflächen nach § 9 (3) c) mit Blecheindeckung (geneigte Dachflächen)
  - Dachintegrierte Photovoltaikpaneele
- (9) Die nach § 9 (3) zulässigen Flachdächer sind als Gründach mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm auszuführen.
- (10) Unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach § 9 (3) sind die Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 10 m<sup>2</sup> mit der identischen Dacheindeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (11) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden.

- (12) Die Dächer von Hauptanlagen müssen einen Dachüberstand Traufseitig und Ortgangseitig von mind. 0,8 m einhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen kleiner 10 m<sup>2</sup> sind jeweils mind. 0,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante (Abtropfkante) der Dachdeckung gemessen. Bei Carports, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie der Ausbildungen von Flachdächern sind keine Dachüberstände notwendig.


## § 10 Solaranlagen

- (1) Auf allen geeigneten Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Es sind auf mind. einem Drittel der geeigneten Dachflächen eines jeweiligen Hauptgebäudes Solar- oder Photovoltaikanlagen zu errichten. Im Zusammenhang mit Fassaden sind nur Photovoltaikanlagen an Balkonen zulässig, mit einer Fläche von max. 5 m<sup>2</sup> pro Gebäude.
- (2) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut oder in die Dachhaut integriert als gleichmäßige, rechteckige, geschlossene Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Die Anlagenfläche muss einen Abstand von mind. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

## § 11 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- (4)  Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- (5)  Fläche mit Leitungsrecht
- (6)  Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen, Sträucher und Bäume dürfen einen geregelten Wasserabfluss nicht behindern.

## § 12 Aufschüttungen und Abgrabungen



- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,5 m zum bestehenden Gelände zulässig.
- (2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
- (3) Die Festsetzungen nach § 12 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 11 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden. Hier gelten keine Beschränkungen gegenüber Aufschüttungen und Abgrabungen.
- (4) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
- (5)  Bereich für Abgrabungen  
Innerhalb des Bereiches für Abgrabungen sowie innerhalb der Flächen nach § 8 (1) sind abweichend von § 12 (1) und (4) Abgrabungen bis zu einer Differenz von 2,0 m zum natürlichen Gelände sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer max. Länge von 10 m ohne Grenzabstand zulässig.

## § 13 Einfriedungen


- (1) Es sind folgende, nicht geschlossene Einfriedungen auf den Baugrundstücken zulässig:
- Zäune aus Naturholz und Metall (Flach- oder Rundstahl)
  - mit heimischen Laubhecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht, Stabmatten), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen ist.
  - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m und Hecken eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.
- (4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern
  - massive (gemauert, betoniert o.ä.) Pfeiler oder Sockel (ausgenommen sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 60 cm)
  - Blickdichte Stabmattenzäune mit Sichtschutzstreifen (z.B. aus Rohr-, Kunststoff- oder Holzgeflechtmatten)
- (5) Abweichend von § 13 (2) und (4) ist die Errichtung von Anlagen und Vorkehrungen zum aktiven Schutz vor Verkehrslärm als Schallschutzwand mit einer Oberkante von 2,0 m über dem Gelände zulässig. Die Schallschutzwand ist in Holz, witterungsbeständig und fugendicht auszuführen.

## § 14 Grünordnung













- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (2)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Flächen zur Ortsrandeingrünung" mit der Nummerierung E<sub>1</sub>. Innerhalb dieser Fläche ist eine extensive, mehrjährige, blühreiche Wiesenfläche mit ergänzenden Einzelbäumen zu entwickeln. Bauliche Anlagen und jegliche Arten von Flächenversiegelungen, Einfriedungen, Stützmauern sowie eine intensive gärtnerische Nutzung sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.
- Es sind folgende Herstellungsmaßnahmen durchzuführen:  
Abtragen der Oberbodenschicht und Auftragen von 10 cm Magersubstrat zur Entwicklung einer Extensivwiese. Eggen der Fläche in Streifen und Ansaat mit mehrjähriger Saatmischung im Frühjahr oder Herbst. Bei der Wahl der Saatgutmischung ist auf autochthones Saatgut, aus der entsprechenden Herkunftsregion, unter Einbeziehung der Standortbedingungen zu achten. Es empfiehlt sich ein Kräuteranteil von mind. 50%. Pflanzung von 2 Stück Großbäumen nach § 14 (4) und 6 Stück Obstbäumen nach § 14 (5), einschließlich Verankerung, Wühlmaus- und Verbisschutz.
- (3)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Flächen zur Ortsrandeingrünung" mit der Nummerierung E<sub>2</sub>. Innerhalb dieser Fläche ist eine naturnahe Ortsrandeingrünung aus Sträuchern und Einzelbäumen zu entwickeln. Bauliche Anlagen und jegliche Arten von Flächenversiegelungen, Einfriedungen, Stützmauern und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig.
- Es sind folgende Herstellungsmaßnahmen durchzuführen:  
Auf der Fläche ist auf der gesamten Länge eine zweireihige, lückige Feldhecke anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuchern derselben Art in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Es ist je 40 m<sup>2</sup> Eingrünungsfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen. Es sind Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität Strauch 2x verpflanzt und Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen. Ergänzend sind 3 Stück heimische Laubbäume nach § 14 (5), einschließlich Verankerung und Verbisschutz, zu pflanzen.
- (4)  Baum zu pflanzen, I. Wuchsklasse  
Es sind standortgerechte Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt und Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.
- (5)  Baum zu pflanzen, II. Wuchsklasse  
Es sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 2x verpflanzt und Stammumfang von 12 - 14 cm (Obstbäume 10 - 12 cm) zu pflanzen.
- (6) Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein Baum der II. Wuchsklasse nach § 13 (5) zu pflanzen.
- (7) Die Neupflanzungen nach § 14 (2) - (6) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Ausgefallene Bäume oder Sträucher sind entsprechend der Vorgaben nach § 14 (3), (4) und (5) in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.

## § 15 Immissionsschutz

- (1) Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des gesamten Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023, sind einzuhalten.
- (2)  An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts sind zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen bei Neubauten die Wohnungsgrundrisse innerhalb der Baufenster so zu organisieren, dass keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu liegen kommen, die zur Belüftung notwendig sind.  
Abweichend dürfen entsprechende Fenster angeordnet werden, wenn:
  - durch die Anordnung verglaster Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleistet werden können.
  - in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen automatischen Belüftungseinrichtungen vorgesehen wird. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  146/7 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  49 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  6 Bemaßung in Metern (z.B. 6,0 m)
- (4)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (5)  ~ 660 m<sup>2</sup> Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (6)  1 Nummerierung der vorgeschlagenen Grundstücke
- (7)  --- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (8)  ..... vorgeschlagener Straßenverlauf
- (9)  505 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (10)  WH -7,2 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,2 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (11)  Sichtdreiecke 50 km/h: Anfahrtsicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m
- (12)  A Verlauf Schemaschnitt

### C.2 Hinweis zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders die nachfolgenden Satzungen sowie deren Änderungen der Gemeinde Bad Endorf von Belang und sind entsprechend zu berücksichtigen. Sie gelten in der jeweils aktuellen Fassung.

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf (Stellplatz- und Garagensatzung)

### C.3 Hinweis zur Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

## C.4 Hinweise zur Entwässerung und Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Allgemein gilt: Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Aufgrund des angetroffenen Bodenaufbaus ist nur von einer bedingten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken soll nun über die Ableitung in eine neue Regenwasserleitung in den Erweiterungen der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die neue Leitung mündet in den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal an der Chiemseestraße.
- (4) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Oberflächenwasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## C.5 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Öffnungen von baulichen Anlagen (Eingänge oder Kellerlichtschächte, Einfahrten in Garagen) sind zum Schutz vor eindringendem Wasser durch bauliche Maßnahmen, wie Überhöhungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche, so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.
- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden vor eindringendem Wasser zu schützen.
- (3) Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, mind. bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Gründung wasserdicht und auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

## C.6 Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Für Gehölze mit einer Höhe über 2,0 m gilt ein Pflanzabstand von 2,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen und von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen. Bei Gehölzen mit einer Höhe unter 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (2) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.  
Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten



- (3) Für die nach § 14 (2) festgesetzten Flächen mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen, mehrjährigen Blühfläche mit Einzelbäumen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:
- fachgerechter Obstbaumzuschnitt
  - 3-schürige Mahd der Extensivwiese mit Mahdgutentfernung, 1. Mahd ab 15.06.
  - keine Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.)
  - kein Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz und Düngemitteln
- (4) Die Artenliste für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach § 14 (2) - (6) hat einen empfehlenden Charakter. Es können auch andere Arten gepflanzt werden, so diese den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen und es sich um standortgerechte und landschaftstypische Gehölze handelt.

#### **Baumarten I. Wuchsklasse**

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Winter-Linde	(Tilia cordata)

#### **Baumarten II. Wuchsklasse**

Feldahorn	(Acer campestre)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Walnuss	(Juglans regia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)	Traubenkirsche	(Prunus podus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)		

#### **Obstbäume**

Alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse sind starkwüchsige standortgerechte Apfel- und Birnensorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim.

#### **Sträucher**

Berberitze	(Berberis vulgaris)	Hunds-Rose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)	Feld-Rose	(Rosa arvensis)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hasel	(Corylus avellana)	Salweide	(Salix caprea)
Heimische Weiden	(Salix spec)	Heckenkirsche	(Lonicera xyosteam)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)

### **C.7 Hinweise zum Artenschutz**

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.  
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.  
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss-, Sanierungs- und Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten und Gehölzentfernungen sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen
- (3) Hinsichtlich Beleuchtungseinrichtungen wird auf die Restriktionen nach den §41a BNatSchG sowie §11a BayNatSchG hingewiesen. Eine Beleuchtung der Eingrünungsflächen nach § 14 (2) und (3) sowie der angrenzenden freien Landschaftsräume ist nicht zulässig.

### **C.8 Hinweise zu Immissionen**

- (1) Durch die in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.
- (2) Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221085/4 vom 13.08.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.

- (3) Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt. Sofern der Nachweis nicht auf Grundlage der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel durchgeführt wird, ist eine geschossweise Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels empfehlenswert.
- (4) Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

### C.9 Hinweise zum Denkmalschutz

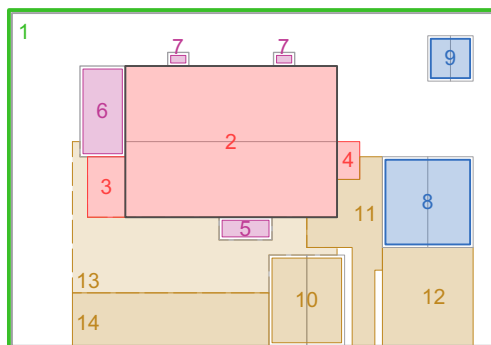
- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### C.10 Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

### C.11 Hinweise zum Maß der Nutzung nach § 3

- (1) Die zulässige Grundfläche "GR" ist als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen sowie sonstiger Flächen ist als Verhältniszahl (Grundflächenzahl "GRZ") zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.



Baugrundstück

Flächen Hauptanlagen für "GR" gem. § 3 (1)

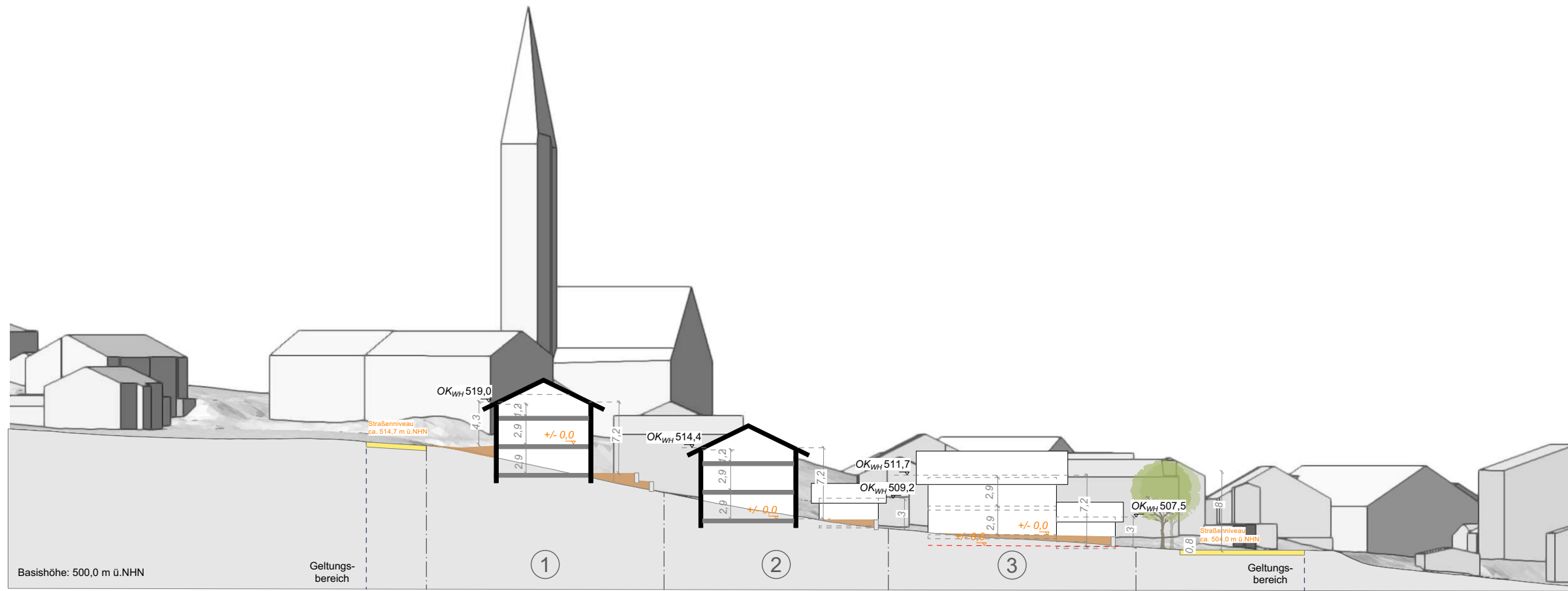
Überschreitung der "GR" gem. § 3 (2)

Überschreitung der "GR" durch Flächen für Garagen u. Nebenanlagen "GRZ" gem. § 3 (3)

Überschreitung der "GR" durch Flächen für Garagen u. Nebenanlagen und weitere Anlagen "GRZ" gem. § 3 (4)

- (2) Zur GR nach § 3 (1) werden folgende Anlagen hinzugerechnet:  
Hauptgebäude (Nr.2), Wintergärten (Nr.3), Erker (Nr.4) (nach BayBO), Laubengänge, oberirdische Außentreppe
- (3) Die GR darf nach § 3 (2) überschritten werden durch:  
Balkone, Loggien (Nr.5), Terrassen (Nr.6) und Lichtschächte (Nr.7)
- (4) Zur GRZ nach § 3 (3) werden folgende Anlagen hinzugerechnet:  
Alle Anlagen gem. § 3 (1) und (2) (Nr.1-7, o.ä.) sowie Garagen und/oder Carports (Nr.8) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte) (Nr.9).
- (5) Zur GRZ nach § 3 (4) werden folgende Anlagen hinzugerechnet:  
Alle Anlagen gem. § 3 (1), (2) und (3) (Nr.1-9, o.ä.) sowie offene Stellplätze (Nr.10), Zuwegungen (Nr.11), Zufahrten (Nr.12), Tiefgaragen/Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr.13), Schotter-/Steingärten (Nr.14), sonstige versiegelte/überbaute Flächen (nicht überdachte Abstellflächen (Müll, Fahrrad etc.), Feuerwehrezufahrt o.ä.)

## D) Schemaschnitt als Hinweis (Maßstab 1:500)



## E) Verfahrensvermerke

---

Die Marktgemeinde Bad Endorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.12.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am 18.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 15.08.2024 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

In seiner Sitzung vom ..... hat der Marktgemeinderat Bad Endorf beschlossen, dass Verfahren nun als ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b i.V.m. § 215a sowie § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB fortzuführen.

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" in Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den .....

(Siegel)

.....  
Alois Loferer, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Bad Endorf, den .....

(Siegel)

.....  
Alois Loferer, Erster Bürgermeister

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" tritt damit in Kraft.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "Mauerkirchen II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Bad Endorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 4 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den .....

(Siegel)

.....  
Alois Loferer, Erster Bürgermeister