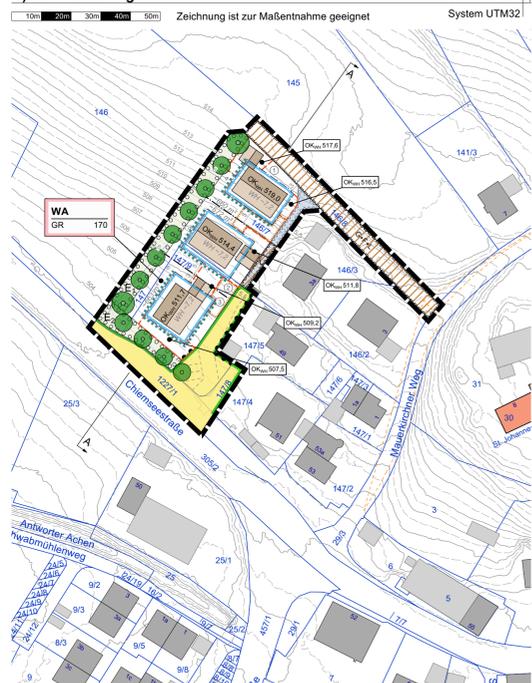


Präambel

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



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 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 m² (z.B. 170 m²) 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. GR 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 überdeckte 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

- Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHN2016 (z.B. OK_m514.4 m ü. NN). 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 Grundstücksfäche

- 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 m², 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 überdeckte 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 m² 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 mind. 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 m², 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 folgenden 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 Firstes des Hauptdaches liegen.
- (6) Abweichend von § 9 (4) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen o.Ä. zulässig.
- (7) Als Dacheindeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in roten oder braunen Farbönen 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 Traufseitige 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 m² mit der identischen Dacheindeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (11) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profilig und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen gebietseitig aneinander gebaut werden.
- (12) Die Dächer von Hauptanlagen müssen einen Dachüberstand Traufseitig und Organgseitig von mind. 0,8 m einhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen kleiner 10 m² 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 Zusammenhalt mit Fassaden sind nur Photovoltaikanlagen an Balkonen zulässig, mit einer Fläche von max. 5 m² 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 Organg 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 Böschungseignung 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 Sickermäulen. 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 1,0 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 Laubbäumen oder Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht, Stabmatten), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Verkehrsfäche 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:
- 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 Holzblechmatten)
- (5) Abweichend von § 13 (2) und (4) ist die Errichtung von Anlagen und Vorkehrungen zum aktiven Schutz vor Verbrechen 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 Ortsrandengrünung" mit der Nummerierung E₁. Innerhalb dieser Fläche ist eine extensive, mehrgliedrige, 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:
- 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 m² Eingrünungsfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen. Es sind Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität im Alter von 60 - 100 Jahren zu pflanzen. Ergänzend sind 3 Stück heimische Laubbäume nach § 14 (5), einschließlich Verankerung und Verbißschutz, zu pflanzen.
- (3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Flächen zur Ortsrandengrünung" mit der Nummerierung E₂. Innerhalb dieser Fläche ist eine naturnahe Ortsrandengrünung aus Sträuchern und wild wachsenden 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 m² Eingrünungsfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen. Es sind Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität im Alter von 60 - 100 Jahren zu pflanzen. Ergänzend sind 3 Stück heimische Laubbäume nach § 14 (5), einschließlich Verankerung und Verbißschutz, 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 m² Baugrundstückfläche 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 Planperiode 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 4109:2016-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Bau Bestimmungen 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 Verkehrslärm-Immissionen bei Neubauten die Wohnungsgrundrisse innerhalb der Baufenster so zu organisieren, dass keine zum Öffnen eingesichteten 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 schalldämmenden, 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) Flurstücksgrenze und Flurstücksnnummer
- (2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3) Bemaßung in Metern (z.B. 6,0 m)
- (4) Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (5) Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (6) Nummerierung der vorgeschlagenen Grundstücke
- (7) Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (8) Vorgeschlagener Straßenverlauf
- (9) Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (10) 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) 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 Gargensatzung)

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" (NWFFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauertem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwassererschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnissfähigen Versickerung gemäß NWFFreiV 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 Niederschlagswasserentleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis