

Marktgemeinde

Bad Endorf

Lkr. Rosenheim



Bebauungsplan

Nr. 66 „Kreuzstraße V“

Nördlicher Teilbereich westlich der Kreuzstraße und
östlich der Wasserburger Straße

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl, Dörr

QS: Mar

Aktenzeichen

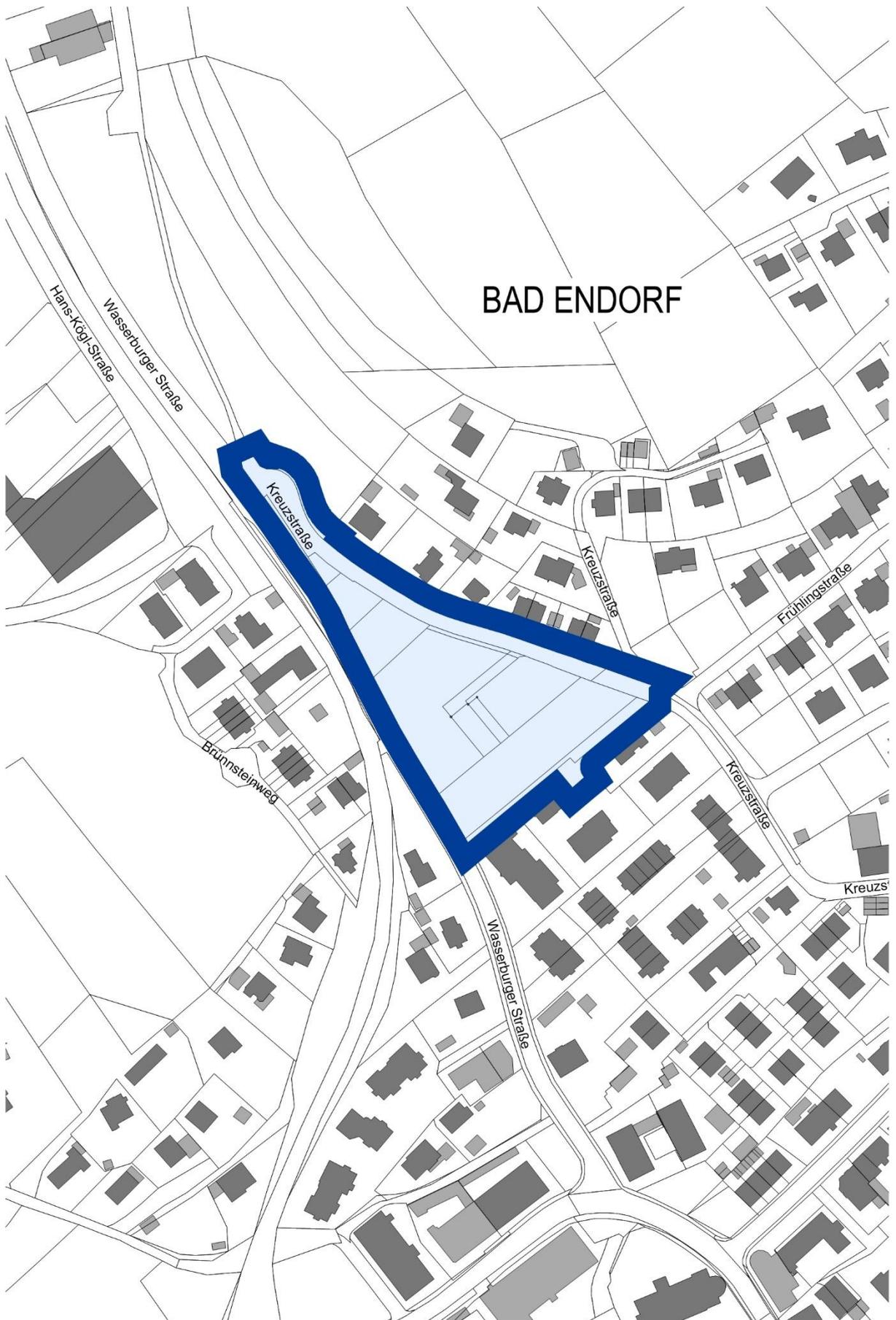
BDE 2-07

Plandatum

25.02.2025 (erneute Auslegung)
20.09.2022 (Entwurf)

Satzung

Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

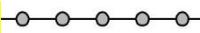


Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Gebiet Kreuzstraße II“ i.d.F. vom 25.08.1982, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: maximal zulässige Grundfläche gem. A 3.1 und Geschossfläche gem. A 3.3
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Wandhöhe, Dachform und Firstrichtung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 350 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 350 m²
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden:
- bei Einzel- und Doppelhäusern auf der Fl. Nr. 466 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6.
 - bei Hausgruppen auf den Fl. Nrn. 466, 466/2 und 466/3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,65
 - bei Einzelhäusern Gebäuden auf den Fl. Nrn. 463/2, 463/3 und 463/4, sowie 466/4 und 468 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,7.

3.2.1 Ausnahmsweise kann die festgesetzte Grundfläche bei Mittelhäusern von Hausgruppen (z.B. den Fl. Nrn. 466 und 466/3) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,90 überschritten werden.

3.3 GF 585 zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 585 m²

3.3.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3.4  523,0 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 523,0 m ü. NHN.

3.5 WH 7,0 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (OK) bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.5.1 Im Bereich von Flachdächern (A. 6.4) darf um bis zu 1,0 m die festgesetzte Wandhöhe von 6,3 m für Brüstungsgeländer und die festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) überschritten werden. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und müssen mit der Einhausung einen horizontalen Abstand von mind. 1,2 m zur Dachkante einhalten.

3.6 Die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens (OK EG-FFB) muss min. 0,25 m über dem natürlichen oder modellierten Gelände liegen. (Sockel für Hochwasserschutz)

3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (Geländemodellierungen) gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es gilt die offene Bauweise

4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.1.3  nur Hausgruppe zulässig

4.2  Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,0 m (Abstand zur Baugrenze) und durch Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Abstand von Terrassen zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks muss mind. 2,0 m betragen. Die Abstandsflächen nach geltendem Bauordnungsrecht bleiben hiervon unberührt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf wird der Bedarf für betreute Wohnformen (z.B. sozialtherapeutisches Wohnen) mit 1 StP je 4 Bewohner festgesetzt.
- 5.2 Garagen, Carports und offene Stellplätze (für PKW und Fahrräder) sind innerhalb des Baulandes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ~~Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.2 ist zu beachten.~~ Die Fl.Nrn. 466/4 und 468 sind hiervon ausgenommen.
- 5.3 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und einzugrünen. Nach jeweils 5 Stellplätzen ist ein mindestens 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und mit mind. einem Gehölz gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 5.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen. ~~Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.2 ist zu beachten~~
- 5.4.1 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Müllhäuser, Fahrradunterstände etc.) sind innerhalb des Baulandes nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² je Baugrundstück zulässig. Auf den Fl.Nrn. 466/4 und 468 sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 40 m² je Gebäude, sowie auf den Fl. Nrn. 466, 466/2, 466/3 bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 25 m² je Gebäude zulässig.

- 5.6  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind auf den Fl.Nrn. 466/4 und 468 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 5.7  Fläche für Garagen/Carports
Garagen/Carports sind auf den Fl.Nrn. 466/4 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 5.8 **Tiefgaragen**
Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Fl.Nrn. 466/4 und 468 zu mind. 80% unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- 5.8.1 Tiefgaragen und deren Rampen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig. ~~Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt A 3.2.~~
- 5.8.2 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen der nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. ~~Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt A 3.2.~~
- 5.8.3 An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. **16 m** zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, **für einen Teilbereich mit einer Länge von max. 2 m eine Wandhöhe von max. 1,2 m** und im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.8.4 Einhausungen sind innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Es sind Tiefgaragentore einzubauen, die beim Öffnen und Schließen auch keine impulshaltigen Geräusche verursachen. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.
- 5.9  Fläche für private Spielflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als **fünf** Wohnungen ist innerhalb der Fläche für private Spielflächen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.
- 5.9.1 Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche als Spielfläche für Kleinkinder auf der Fläche für private Spielplätze herzustellen.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach **oder Walmdach** zulässig.
- 6.2 ~~**WD** nur Walmdach zulässig~~
- 6.3  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.4 **FD** Flachdach **oder symmetrisches Satteldach** zulässig
- 6.5 Bei einer Wandhöhe von max. 7,0 m beträgt die Dachneigung 22° bis 28°, bei einer Wandhöhe von **max. 9,0 m** 20° bis **23°**. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig min. 0,8 m und max. 1,5 m.

- 6.5.1 Ausnahmsweise ist bei Hausgruppen mit einer Wandhöhe von max. 6,25 m eine Dachneigung bis zu 38° zulässig.
- 6.5.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.6 Die Giebelseite von Hauptgebäuden ist bis zu einer max. Breite von 12,8 m zulässig.**
- 6.7 Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 25° als Quergiebel zulässig.
- 6.7.1 Quergiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig. Die Breite von Quergiebeln darf maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge, jeweils höchstens 10 m, betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 3 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen.
- 6.7.2 Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 0,8 m überschreiten.
- ~~6.7.3 Auf Fl.Nr. 468 ist ausnahmsweise ein Quergiebel bereits ab einer Dachneigung von 20° zulässig. Der Quergiebel darf die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 0,3 m überschreiten.~~
- 6.7.4 Bei Gebäuden mit Kopfbau (wechselnde Firstrichtung) ist ein zusätzlicher Quergiebel unzulässig.
- 6.7.5 ~~Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.~~
- 6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 6.9 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.10 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen gedeckten Farbtönen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.
- 6.11 Fenster- und Wandöffnungen sind überwiegend gleich groß auszuführen und müssen sich in ihrer Proportion an stehenden Formaten orientieren. Bei ihrer Anordnung ist auf die Schaffung zusammenhängender Wandflächen zu achten. ~~Ab einer lichten Breite von 80 cm sind Fenster als Zweiflügel Fenster (mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln) herzustellen. Alternativ ist die Ausführung der Fensterteilung mit der „Wiener Sprosse“ zulässig. Zum Wetterschutz sind Fensterläden, Schiebeläden und innenliegende Rolladenkästen zulässig.~~

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
- 7.4  private Verkehrsfläche
- 7.5  Kein Ein-/ Ausfahrtsbereich
An den gekennzeichneten Bereichen entlang der Kreuzstraße ist keine Ein-/Ausfahrt zu den Baugrundstücken zulässig.
- 7.6 Auf dem Grundstück mit den Fl. Nrn. 463/2, 463/3 und 463/4 ist bei betreuten Wohnformen (z.B. sozialtherapeutisches Wohnen) auf der Nordwestseite entlang der Kreuzstraße eine Anlieferzone herzustellen, soweit diese für den Betrieb erforderlich ist. Die Anlieferzone ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 7.7 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Fuß- und Radwege sind auf ihrer gesamten Länge zu einem Anteil von 30 % als wassergebundene Wegedecke anzulegen.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

9 Grünordnung

- 9.1  zu erhaltender Baum
- 9.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis 10 m abweichen.
- 9.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden. Nicht begrünzte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig.
- 9.4 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

- 9.5 Beiderseits von durch Teilung entstehenden Grenzen benachbarter Baugrundstücke ist jeweils ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Reihe standortgerechter heimischer Sträucher zu bepflanzen. Hausgruppen sind hiervon ausgenommen.
- 9.6 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. **60 cm** betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.8 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m/ 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 9.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 9.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 10 Einfriedungen
- 10.1 Einfriedungen sind zur Kreuzstraße sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,15 m auszuführen. Einfriedungen sind einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.2 Einfriedungen zur Wasserburger Straße dürfen ausnahmsweise ~~aus Gründen des Schallschutzes~~ bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden. Zur straßenzugewandten Seite sind sie mit Gehölzpflanzungen, Klettergehölzen oder einer geeigneten Fassadenbegrünung zu begrünen. Diese sind auf Privatgrund zu errichten.

- 10.2.1 **Im Übrigen** sind entlang der Erschließungsstraßen als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

11 Immissionsschutz

- 11.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeschwindigkeit sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden an allen Fassaden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

- 11.2  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

- ~~11.2.1 An den gem. A 9.1 gekennzeichneten Bereichen ist aufgrund des Überschreitens der Lärmsanierungswerte im westlichen Bereich des Plangebietes eine Grundrisorientierung erforderlich, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ können dort auch Festverglasungen, Kastenfenster, verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleisten zu können.~~

12 Bodenschutz

- 12.1  Altlastenfläche

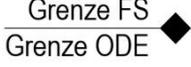
- 12.2 Innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche ist das Landratsamt vor Beginn der Aushubarbeiten zu benachrichtigen. Der Aushub ist unter Begleitung eines Sachverständigen in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern und zu beproben. Der Entsorgungsweg des Materials ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären.

- 12.3 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch im Bereich der Sickerwege bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

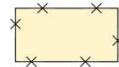
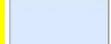
13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Ortsdurchfahrtsgrenze Staatsstraße St 2092
- 2  110 kV Bahnstromlinie mit Schutzstreifen

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4  Flurstücksnummer, z.B. 468
- 5  bestehende Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung
- 7  vorgeschlagene Bebauung
- 8  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 9  Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 10  empfohlene Ein-/Ausfahrt

- 11 **Abstandsflächen**
Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- 12 **Stellplätze**
Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 13 **Bauliche Gestaltung**
Die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches Ortsmitte **sowie der Gestaltungssatzung Ortsmitte in ihrer jeweils gültigen Fassung** sind zu beachten.
- 13.1 Ab einer lichten Breite von 80 cm sind Fenster als Zweiflügel Fenster (mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln) herzustellen. Alternativ ist die Ausführung der Fensterteilung mit der „Wiener Sprosse“ zulässig. Zum Wetterschutz sind Fensterläden, Schiebeläden und innenliegende Rollladenkästen zulässig.**
- 14 **Grünordnung**
- 14.1 Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- 14.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs.1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 14.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 14.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

- 15 Artenschutz
- 15.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können unter Beachtung des allgemeine Artenschutzes Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit zugelassen werden, wenn durch durch einen qualifizierten Sachverständigen geprüft wird, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden, und die Fällung entspr. begleitet wird.
- 15.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 15.3 Das alte Bestandsgebäude (Kennzeichnung abzubrechende Bebauung) auf Flurstück 466/4 ist zeitnah vor dem geplanten Abriss von einem Fachkundigen/ einer Fachkundigen auf das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Ist ein Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen, ist der Abriss so zu terminieren, dass es zu keiner Tötung von Artindividuen kommt (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Außerdem sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld Ersatzquartiere in erforderlichem Umfang zu entwickeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).
- 16 Private Spielflächen (Kinderspielplätze)
- 16.1 Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Kinderspielplätze müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- 16.2 Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und für Kinder von sechs bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.
- 16.3 Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. Zur Schattenspendung sollen geeignete, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Die Gestaltung mit Pflanzen hat so zu erfolgen, dass der Verzehr von oder direkte Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann.

- 16.4 Kinderspielplätze für mehr als fünf Wohnungen sind mit einem Gerätespielplatz auf weichem Untergrund (zum Beispiel Sand, Hackschnitzel oder dauerelastischem Fallschutzbelag) mit mindestens einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mindestens zwei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mindestens sechs Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“, sind dabei zu beachten.
- 16.5 Kinderspielplätze sind mit mindestens **zwei** ortsfesten Sitzgelegenheiten und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Spielplätzen für mehr als fünf Wohnungen ist für je drei weitere Wohnungen eine zusätzliche Sitzgelegenheit zu schaffen.
- 17 Immissionsschutz
- 17.1 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- 17.2 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung ~~Bericht Nr. 221130 / 2 vom 22.11.2021~~ **Bericht Nr. 221130 / 3 vom 26.09.2022** des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche zugrunde.
- 17.3 Ergänzend zu den Festsetzungen durch Text sind folgende Punkte zu beachten:
- **An den der Wasserburger Straße zugewandten Westfassaden der geplanten Gebäude wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ können dort auch Festverglasungen, Kastenfenster, verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleisten zu können.**
 - 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 (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung).
 - 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 schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte Nachtzeit im Anhang A, Seite 3). Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fenster-unabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

- 18 Denkmalschutz
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 19 Erschließung
- 19.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 19.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- ~~19.3 Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Im Allgemeinen 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 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.~~
- 19.4 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.
- 19.5 Als Beitrag zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen das Regenwasser auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht. Zisternen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 20 Stromversorgung
- Bei Planung eines Bauvorhabens ist mit dem örtlichen Stromversorger, der Stern Strom GmbH, Notwendigkeit und Standort einer Trafostation abzustimmen.

21 Altlasten

Gemäß der Baugrunderkundung vom Büro für Baugrundberatung GmbH vom 20.04.2022 (Nr. 012/01) sind innerhalb des Grundstücks Fl. Nr. 466 (im Umgriff der ehem. Tankstellenanlage) betriebsbedingte, entsorgungsrelevanten Schadstoffgehalte zu erwarten. Mit punktuellen Verunreinigungen ist auch auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände insbesondere auf früheren Fahrzeugabstellflächen sowie im Bereich ehemaliger Werkstätten und Lagerflächen zu rechnen.

22 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie wird beim Markt Bad Endorf, Bahnhofstr. 6, 83093 Bad Endorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Markt Bad Endorf, den

.....
Alois Loferer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2025 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
6. Der Markt Bad Endorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den

(Siegel)

.....
Alois Loferer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Bad Endorf, den

(Siegel)

.....
Alois Loferer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Endorf, den

(Siegel)

.....
Alois Loferer, Erster Bürgermeister

