

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
Die maximal überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Nebenanlagen und befestigte Flächen um bis zu 100 % überschritten werden. Für Terrassen und Balkone ist je Gebäude eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm zulässig. Sie darf maximal jedoch 50 % der Grundstücksfläche betragen.

2.2. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 1.080 qm
Die maximal überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Nebenanlagen und befestigte Flächen um bis zu 100 % überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 50 % der Grundstücksfläche betragen. Zulässig ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung, z.B. Pferdezucht.

2.3. maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,2 m,
gemessen von festgesetzter Oberkante Rohbodendecke Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut seitliche Wand

2.4. festgesetzte Oberkante Rohbodendecke Erdgeschoss in Meter über Normalnull, z.B. 479,70 m, ab der die seitliche Wandhöhe gemessen wird

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze

3.2. Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. öffentliche Verkehrsfläche

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, Stammumfang 14-16 cm, Lage +/- 10 m:
Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Quercus robur, Eiche; Salix caprea, Waldweide; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Linde; Ulmus glabra, Ulme oder Obstbaumhochstämme.

5.2. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme, Lage +/- 10 m

5.3. zu pflanzende Sträucher folgender Arten, Mindestgröße Str. 2xv. 100-150 cm:
Cornus sanguinea, Hartfliegel; Rosa canina, Hundrose; Salix aurita, Ohrweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball; Prunus spinosa, Schlehdorn; Corylus avellana, Haselnuss; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche.

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

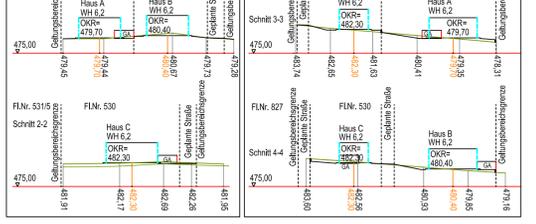
1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2. Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Wohngebäuden mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

1.4. Bei geplanten Gebäuden wird die Wandhöhe von der festgesetzten OK-Rohbodendecke über Normalnull bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen. Sie wird für die Neubauparzellen wie folgt festgesetzt:
A: 479,70 m üNN, B: 480,40 m üNN, C: 482,30 m üNN.



2.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze gefordert.

2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.

2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachneigung 15-25°. Grenzabstand mindestens 2,0 m.

2.5. Balkone, Treppen und Dachüberstände sind bis 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen sind grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück zulässig.

2.6. Koppeln, Silos und sonstige landwirtschaftliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.0. Ausgleich

3.1. Die im Anhang der Begründung dargestellte Ausgleichsflächenplanung vom 26.06.2023 (Ing.büro Fischer) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

4.1. Höhenlage
Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem natürlichen Gelände anzupassen. Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bereich der Wohngebäude bis zu 0,80 m zulässig. Im Bereich der landwirtschaftlichen Gebäude ist der zugehörige Eingabeplan zu beachten.

4.2. Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind auf den Wohngebäuden gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge), Dachneigung der Quergiebel 24-30°. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 cm betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 25° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden auf Fl.Nr. 559 sind auch Pultdächer und Satteldächer ab 5° Dachneigung zulässig. Für Bestandsgebäude gilt der Bestandsschutz.

5.0. Sonstige Festsetzungen

5.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.2. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketten- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen. Ausgenommen Koppelzäune für Pferdebetrieb. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.

5.3. Je Wohngebäude sind ein großkroniger heimischer Laubbaum sowie zwei Obstbaumhalb- oder -hochstämme auf dem Wohngrundstück zu pflanzen.

5.4. Zur Eingrünung der Gärten im Straßenrandbereich und am Ortsrand sind nur frei wachsende, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

5.5. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A. 5.1. und A. 5.2. sind durch dieselben Arten und angebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit dem Markt Bad Endorf gewähren.

5.6. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

5.7. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

6.0. Wasserwirtschaft

6.1. Das Gelände um die Gebäude ist so zu gestalten, dass die Oberkante Rohbodendecke 25 cm über dem Gelände liegt. Neue Gebäude und Ersatzbauten sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.), insbesondere so, dass wild abfließendes Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann. Neue Gebäude oder Ersatzbauten, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

6.2. Wildabfließendes Wasser
Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße verhindert werden. Im Übrigen sind die Festsetzungen durch Text 6.0. Wasserwirtschaft zu beachten.

6.3. Umgang mit Niederschlagswasser
Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENKW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. 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, Sachgebiet Wasserrecht, wasserrechtlich zu beantragen.

6.4. Hochwasserschutz
Beim Bau von Gebäuden wird auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Sturmflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die als Festsetzungen durch Text getroffenen Maßnahmen hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Hierzu wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen. Außerdem wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.

C. HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze

1.2. geplante Grundstücksgrenze

1.3. aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.4. Flurnummer, z.B. 530

2.1. vorgeschlagene Hauptgebäude

2.2. vorgeschlagene Garage

2.3. vorgeschlagene Garage mit Flachdach und Dachterrasse

3.0. Parzellennummer, z.B. A

4.0. bestehende Geländehöhen, z.B. 483,55

5.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom 19.07.1984

6.0. Vermaßung, z.B. 5,0 m

7.0. bestehende Bäume

8.0. Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen mindestens +/- 30 m, vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie mindestens +/- 20 m

9.1. Kanal zur Ableitung von Oberflächenwasser mit Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Bad Endorf

9.2. Bach oder Graben, offen, mit Fließrichtung

9.3. geplante Bachverfüllung (wird umgeleitet)

9.4. Bach verrohrt

9.5. Abfanggraben

9.6. Wildbacheinzugsgebiet 413025 Antwoer Berg: Gräben am Nordwesthang (siehe dazu Begründung)

9.7. Flächen mit Überschwemmungsgefahr (Hangwasser)

9.8. Flächen mit erforderlichen besonderen baulichen Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hangwasser)

9.9. bauliche Maßnahme bei Sturmflut N100 erforderlich vgl. Sturzflutkonzept der Gemeinde

Maßnahme SFA4 Rückhaltung (siehe dazu Begründung)

10. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

11. Es ist die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

12. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

13. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

14. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die im zumutbaren Rahmen der genehmigten Nutzung entsprechend zu dulden sind.

15. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsgenossenschaft Markt Bad Endorf eG, und die Regenwasserableitung erfolgt mittels vorheriger Rückhaltung über den Markt Bad Endorf. Eine Versickerung ist nicht möglich.

16. Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hangwasser- und Grundwasserstau auftreten. Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass kein Stauwasser und abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt. Es dürfen keine Geländeveränderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Die Geländemodellierung ist so auszuführen, dass wild abfließendes Wasser um die Gebäude geleitet wird, ohne auf andere Grundstücke und Gebäude zuzuführen.

17. Alternative Energien sind erwünscht.

18. In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH. Zur elektronischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für neu zu legende Kabel werden die üblichen Zonen mit 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

19. Immissionsschutz
Um das Vorhaben ohne Konflikte der Nachbarschaft vor unzulässigen Immissionen verwirklichen zu können, sind sinngemäß die nachstehenden Auflagen zur Luftreinhaltung in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:
1. Das Vorhaben ist antragsgemäß zu errichten und durchzuführen, der beantragte Tierbestand beträgt 33 GV. Etwaige Änderungen sind dem Landratsamt Rosenheim schriftlich anzuzeigen und ggf. neu zu beantragen und zu beurteilen.
2. Es ist auf größtmögliche Trockenheit und Sauberkeit in den Ställen (Liege- und Laufflächen, Putzplatz, Futtergeräte, etc.), der Reithalle sowie im Außenbereich und den öffentlichen Verkehrswegen zu achten.
3. In den eingestreuten Bereichen der Ställe ist auf eine ausreichende Einstreumenge zur Minderung der Geruchsemmission zu achten. Die Einstreu muss trocken und sauber sein. Anfallende Mistmengen aus dem Stall, den Paddock, der Reithalle und den Koppeln sind umgehend im vorgesehenen Festmistlager auf Fl.Nr. 529 zu lagern.
4. Bei der Futterlagerung innerhalb der Stallgebäude ist sicherzustellen, dass geruchsintensive Faulprozesse nicht auftreten können.

20. Glasfaserausbau
Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten sind Leerrohre bzw. Speedpipes für den Glasfaserausbau zu verlegen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2019 hat in der Zeit vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2019 hat in der Zeit vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

e. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt.

f. Der Markt Bad Endorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Bad Endorf, den Siegel

Alois L o f e r e r
Erster Bürgermeister

g. Ausgefertigt

Markt Bad Endorf, den Siegel

Alois L o f e r e r
Erster Bürgermeister

h. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Bad Endorf, den Siegel

Alois L o f e r e r
Erster Bürgermeister

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

"ANTWORT SÜD"

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.



M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 11.03.2019
Vorentwurf: 02.09.2019
Vorentwurf: 09.10.2019
Entwurf: 18.02.2020
Entwurf: 18.06.2024

Entwurfsverfasser:

H u b e r P l a n n u n g s - G m b H
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de