

# MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

36

M 1/1000

## "HEMHOF-NORD II"

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 24.10.2000  
15.12.2000  
19.02.2001  
10.12.2001  
11.01.2002  
06.05.2002

### PLANUNG:

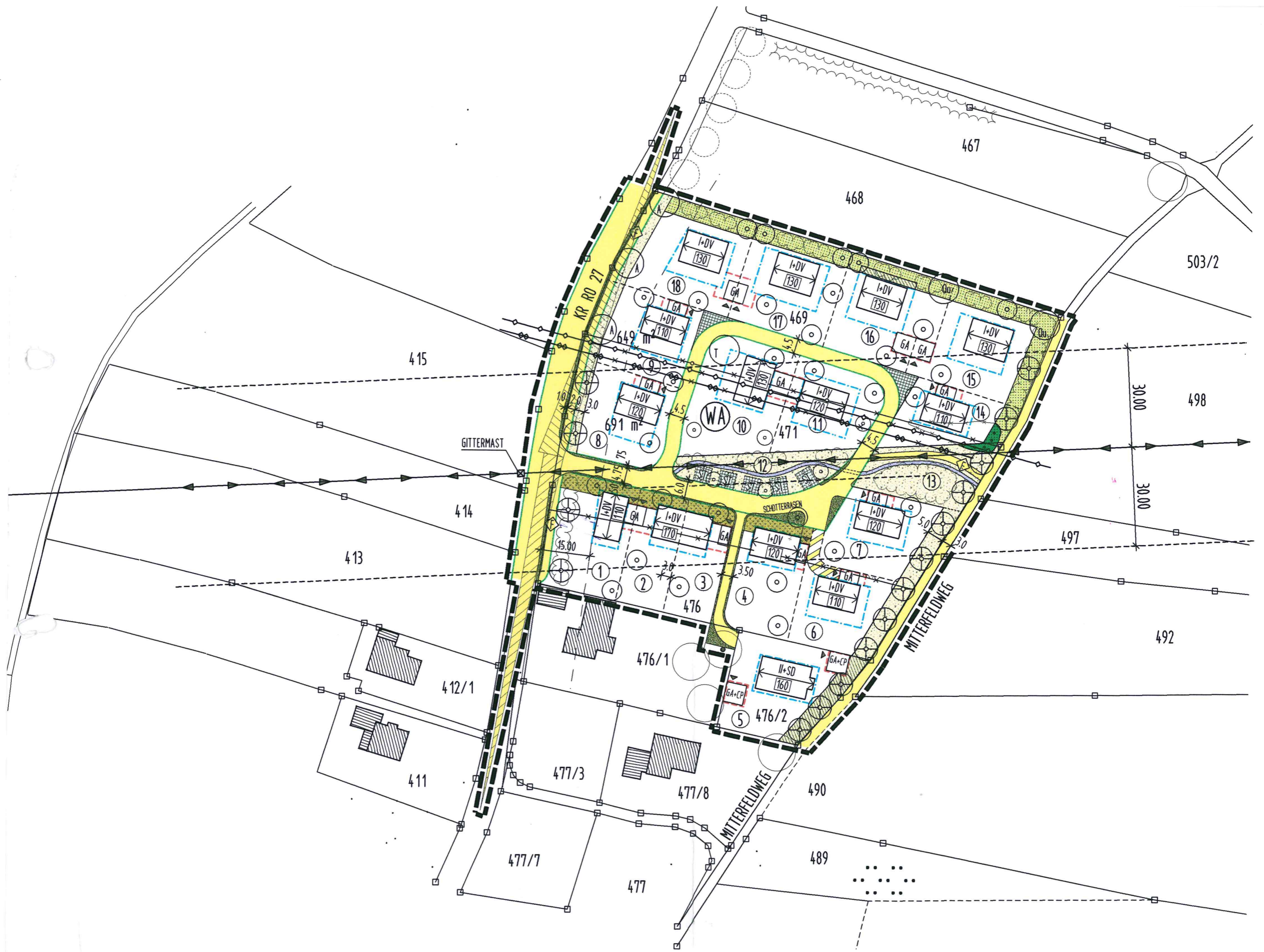
ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG LABONTE  
DIPL. ING. ARCHITEKT  
HOCHPLATTENSTRASSE 20  
83026 ROSENHEIM  
TEL: 08031/61639-0

### GRÜNORDNUNG:

GARTENGESTALTUNG /  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
RUPERT SCHELLE  
HIRNSBERG 34  
83093 BAD ENDORF  
TEL: 08053/518



2. Ausfertigung



467

468

503/2

415

30.00

498

GITTERMAST

414

30.00

497

413

492

412/1

476/1

476/2

411

477/3

477/8

490

477/7

477

489

## Parzellengrößen gesamt

inkl. privaten Grünflächen und privaten Verkehrsflächen

PARZELLE 1:	806 m <sup>2</sup>
PARZELLE 2:	521 m <sup>2</sup>
PARZELLE 3:	520 m <sup>2</sup>
PARZELLE 4:	709 m <sup>2</sup>
PARZELLE 5:	994 m <sup>2</sup>
PARZELLE 6:	648 m <sup>2</sup> (inkl. 71 m <sup>2</sup> Zufahrt)
PARZELLE 7:	687 m <sup>2</sup>
PARZELLE 8:	697 m <sup>2</sup>
PARZELLE 9:	650 m <sup>2</sup>
PARZELLE 10:	963 m <sup>2</sup>
PARZELLE 11:	704 m <sup>2</sup>
PARZELLE 14:	590 m <sup>2</sup>
PARZELLE 15:	1031 m <sup>2</sup>
PARZELLE 16:	903 m <sup>2</sup>
PARZELLE 17:	902 m <sup>2</sup>
PARZELLE 18:	902 m <sup>2</sup>

GESAMT: 12.227 m<sup>2</sup>

Der Markt B a d E n d o r f erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1) und § 2 (4), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

1.000 F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

⊙ WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

----- Baugrenze

110 z.B. maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzen

I+DV zulässig 2 Vollgeschoße, wobei der Kniestock max. 2,40 m hoch sein darf (einschließlich Pfette) gemessen ab OK Rohdecke über dem EG. Die max. traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude darf 5,70 m betragen ab OK fertiges Gelände bis OK Dachhaut.

↔ Firstrichtung

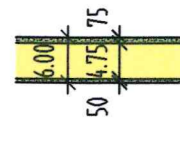
Garagen und Stellplätze

GA Garagen

ST mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster . . . .

## Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen bzw. Grünstreifen) mit Maßangabe


 Garageneinfahrtsbereich


 Fuß- und Radweg


## Grünordnung


 Gehölz zu erhalten

 Gehölz zu entfernen

 Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 3 x verpfl. m. B., 20-25 cm Stammumfang

 Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen: Eiche (*Quercus robur*)  
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 3 x verpfl. m. B., 20-25 cm Stammumfang


 Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen: Linde (*Tilia cordata*)  
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 3 x verpfl. m. B., 20-25 cm Stammumfang

 Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen (entsprechend Artenliste)  
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm), STBU (Stammbusch)  
3 x verpfl.; 16/18 cm Stammumfang

 Baum III. Wuchsklasse zu pflanzen (entsprechend Artenliste)  
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm), 3x verpfl.; 12-14 cm Stammumfang

 Obstbaum zu pflanzen (entsprechend Artenliste)  
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 2 x verpfl.; 10/12 cm Stammumfang

 Baum zu erhalten

 Gehölz (Bäume und Sträucher) zu pflanzen (entsprechend Artenliste)  
Mindestpflanzgrößen: HEI (Heister) 2 x verpfl., 100/150 cm  
STR (Strauch) 2 x verpfl., 60/100 cm

 öffentliche Fläche mit Rasenfugensteinen

 Öffentliche Grünfläche (Wiese bzw. Randbereiche)

 Private Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen mit Grundbucheintrag.

 Private Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen ohne Grundbucheintrag.

## 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt

2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück. Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoß wird mit max. 0,35 m über der Mitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Schnittpunkt mit der jeweiligen Gebäudemitte.

2.340 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.350 Das Verhältnis der Breite zur Länge der Hauptgebäude sollte mind. 1,0 zu 1,2 betragen.

## 2.400 Gestaltung

2.410 sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen;  
Dachneigung 24° - 28°. Dachgauben und Quergiebel sind zulässig.

2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder dunkelbrauner engobierter Farbe zu verwenden.

2.440 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden.  
Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

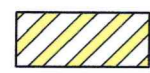
2.450 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Im direkten Anschluß an Gebäuden.

2.460 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

## 2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Beidseitig festgesetzte Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Maximal zulässige traufseitige Höhe der Garagengebäude = 3,00 m

2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,00 m



Private Verkehrsfläche. Es sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge (entsprechend dem Punkt 2.530) zulässig.



Bachlauf

Sonstiges



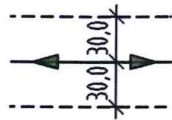
offene Vorgartenbereiche, die straßenseitig nicht eingezäunt werden dürfen.



vorhandene Wasserleitung zu verlegen



vorhandene Entwässerungsleitung zu verlegen (Lage nicht genau bekannt)



110 KV Leitung mit Baubeschränkungszonen. Pläne für Bauwerke und Freiflächengestaltungspläne müssen der DB-Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

## 2.000 F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

### 2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.120 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht erbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sind, sich in das Ortsbild einfügen und mit mind. 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit besonderen Pflanzauflagen errichtet werden. Hierbei sind pro Bauparzelle eingeschobene Nebengebäude in Holzkonstruktion (z.B. Gerätehütten) mit Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 15°-24°, Dachendeckung wie Hauptgebäude, mit einer max. Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und max. traufseitiger Wandhöhe von 2,50 m zulässig.

### 2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe
- der maximalen zulässigen traufseitigen Wandhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 100% überschritten werden.

2.230 In Ausnahmefällen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10 % zugelassen werden.

2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
- Schotterrasen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- . . . . .

### 2.600 Einfriedungen

2.610 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Lattenzäune mit einer Höhe von 0,8 m erlaubt. Türen im Zaunverlauf sind nur aus Holz zulässig. Die Latten müssen vor den Zaunsäulen durchlaufen. Die Säulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes. Bei allen Parzellen außer 1, 2, 3 und 5 müssen, wenn nicht anders festgesetzt die Zäune jeweils entlang der öffentlichen Straßen um 0,5 m zurück gesetzt werden. Als Farbanstrich sind Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz zu verwenden (keine Ölfarbe oder ähnliches)

2.620 Zwischen einzelnen Privatgrundstücken kann als Material für Zäune verzinkter oder mit PVC grün überzogener Maschendraht in handelsüblicher Form mit verzinkten Rohrstützen verwendet werden, Höhe maximal 80 cm.

### 2.700 Grünordnung

#### 2.710 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzbeständen

##### 2.711 Flurgehölz

Das Flurgehölz (FL.-Nr. 469) ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Bereich der privaten Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen zu erhalten. Es darf durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Im übrigen Bereich der Parzelle 14 wird empfohlen, das vorhandene Flurgehölz in die Gartengestaltung einzubeziehen und so weit wie möglich zu erhalten.

##### 2.712 Einzelbaum FL.-Nr. 476/1

Der Baum an der Zufahrt zu dem Grundstück FL.-Nr. 476/2 darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Einzuhalten sind die einschlägige DIN 18920 und die Empfehlungen der 'Richtlinie für die Anlage von Straßen' (RAS), Teil Landschaftsgestaltung (RASLG) 1986, Abschnitt 4, "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen." Sollte er trotzdem so schwer geschädigt werden, daß er entfernt werden muß, ist er durch Neupflanzung zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 40-45 cm.

#### 2.720 Bindungen für Bepflanzung

##### 2.721 Bepflanzung

Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plan-darstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzplantzen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachsen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Licht-raumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 freizuhalten durch Pflanzung von Allee-Bäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitig Ausasten.

## 2.722 Bepflanzung mit Klettergehölzen

Mindestens 15% der Wandflächen der Gebäude sind mit Klettergehölzen oder Spalieren zu begrünen.

## 2.723 Artenliste

Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde (Buchenwald und seine Ersatzgesellschaften), zusammengestellt. Für die durch Pflandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

### Baumarten I. Wuchsklasse:

Fagus sylvatica      Rotbuche  
Fraxinus excelsior      Esche  
Prunus avium      Vogelkirsche  
Quercus robur      Stieleiche  
Tilia cordata      Winterlinde  
Acer pseudoplatanus      Bergahorn

### Baumarten II. Wuchsklasse:

Acer campestre      Feldahorn  
Carpinus betulus      Hainbuche  
Juglans regia      Walnuß  
Prunus avium      Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia      Eberesche

### Baumarten III. Wuchsklasse:

Amelanchier lamarckii      Felsenbirne  
Cornus mas      Kornelkirsche

### Obstbäume:

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

### Straucharten:

Berberis vulgaris*	Berberitze	Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea*	Hartriegel	Rosa arvensis	Feldrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn		

Es sollte darauf geachtet werden, die mit \* gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspieleinrichtungen zu pflanzen.

### Kletterpflanzen:

Neben für Spalier geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix\*      Efeu  
Lonicera caprifolium\*      Jelängerjelieber  
Clematis vitalba      Waldrebe

## 2.730 Entwässerung

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist oberflächlich zu versickern. Es darf nicht unmittelbar in Sickerschächte eingeleitet werden, sondern ist über Grasmulden, Gräben oder Teiche zu versickern. (Diese Festsetzungen dienen dem Eingriffsausgleich gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB). Erst nach ausreichender Fließstrecke (mind. 8 m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerschächte und Sickerdohlen als Notüberlauf vorgesehen werden.

## 2.740 Gewässer

Der bisher verrohrte Bachlauf ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu öffnen und naturnah zu gestalten.

## 2.750 Folgeplanungen

Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Voraussetzung (Teil des Bauantrages) der Erteilung der Baugenehmigung sind erforderlich. Die Gestaltung der privaten Freiflächen ist detailliert darzustellen (z. B. Gehölzpflanzungen, Beläge, Zäune, Höhennivellement, Schnitte) entsprechend dem Merkblatt 'Freiflächengestaltungspläne im Baugenehmigungsverfahren' der Regierung von Oberbayern. Insbesondere ist der erforderliche Anteil naturnaher Flächen und Elemente, einschließlich der geplanten Pflegemaßnahmen, nachzuweisen, da sie dem Eingriffsausgleich (gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB) dienen.

## 2.760 Eingriffsregelung

(gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB)

Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (1999) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Möglichkeit minimiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Öffnen eines verrohrten Bachlaufes; wasserdurchlässige Beläge; naturnah gestaltete Versickerung von Niederschlagswasser, rechtfertigen den Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 0,3. Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 4.130 qm benötigt. Öffentliche Grünfläche (1.403 qm) und private Grünflächen mit Pflanzauflagen (gesichert durch Grundbucheintrag, 769 qm) werden als Ausgleichsfläche angerechnet. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 1958 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen (gesichert durch Ankauf oder Grundbucheintrag) erforderlich und werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 958 der Gemarkung Mauerkirchen nachgewiesen.

## 2.761 Ausgleichsflächen (Private Grünfläche mit Pflanzgebot und öffentliche Grünfläche)

Um als Ausgleichsflächen (gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG) anerkannt zu werden, ist diese Zweckbestimmung für die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot durch Eintrag als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch zu sichern. Im Bereich der Ausgleichsflächen dürfen nur standortgemäße heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ein Gehölzschnitt ist nicht zulässig. (Ausnahmen: Auflagen der DB Energie AG, Freihalten von Sichtdreiecken und Lichtraumprofil öffentlicher Verkehrsflächen, Verkehrssicherungspflicht.) Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) und Düngung sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Wiesenflächen sind langfristig zum zweischürigen Maiergras zu entwickeln. Der Bachlauf im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist naturnah zu

## 2.724 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländliche Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist.

Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen:	z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:	z. B. Thujen, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb:	z. B. Blutahorn
Gehölze mit weissbunter Blattfärbung:	z. B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung:	z. B. Jap. Schlitz-Ahorn, Gold-Ulme
Gehölze mit blauer Blattfärbung:	z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
Geschnittene Hecken	

## 2.725 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8 m zu begrenzen. Es dürfen hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgeastete Bäume gepflanzt werden.

## 2.726 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderwertige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, daß jedem Baum min. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen min. 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasserund luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

## 2.727 Grünelemente im Bereich von Leitungstrassen

Im Bereich der 110 kV Bahnstromleitung (30 m breite Schutzzone beidseitig der Leitungsmitte) ist die Wuchshöhe der Gehölze durch Schnitt auf max. 3,50 m zu begrenzen. (Festgeschrieben durch Eintrag als Grunddienstbarkeit nach Maße der DB AG.)

## 2.728 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbs/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen (Art. 79 Abs. 4 BayBO). Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

gestalten und zu pflegen. Der Fußweg im Bereich der öffentlichen Bruntfläche ist mit wasser- gebundener Decke zu erstellen.

## 3.000 Hinweise

—○— bestehende Grundstücksgrenze

✕○— aufzuhebende Grundstücksgrenze

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

471 z.B. Flurnummer

 bestehende Hauptgebäude

 bestehende Nebengebäude

 Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

 Freiwachsende Hecken außerhalb des Geltungsbereiches

 empfohlene Fortführung der Baumpflanzung entlang der KR RO 27

In die Baupläne sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

Es wird darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe zur Bahnstromleitung mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen ist. Die Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte lt. BlmschG werden bei weitem nicht erreicht.

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) wird hingewiesen.

## 4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplan gefertigt. Stand: Nov. 1997

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.000 Verfahrensvermerke

5.100 Aufstellungsbeschluß am 06.03.2001

5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
§ 3 Abs. 1 BauGB vom 27.03.2001 bis 25.04.2001

5.300 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
§ 4 Abs. 1 BauGB vom 28.03.2001 bis 28.04.2001

5.400 1. Öffentliche Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2002 bis 22.03.2002

5.401 2. Öffentliche Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 18.06.2002 bis 18.07.2002

5.500 Satzungsbeschluß  
§ 10 Abs. 1 BauGB am 30.07.2002

5.600 Die Genehmigung des Bebauungsplanes gilt als erteilt  
Schreiben des LRA Rosenheim Nr. IV/R-3 610 1/3 C 9-036/000 vom 18.11.2002  
§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB

*ausgefertigt:*

  
-----  
25.11.2002, Bürgermeister



5.700 Bekanntmachung am 19.12.2002  
§ 10 Abs. 3 BauGB

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 § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

  
-----  
19.12.2002, Bürgermeister

