

MARKT  
BAD ENDORF  
LANDKREIS ROSENHEIM  
  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
  
„KURGEBIET II“  
  
mit integrierter Grünordnung

Der Markt Bad Endorf erläßt gemäß § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung dieser Gesetze und Verordnungen diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**



**Hinweis:**

**Der Bebauungsplan Nr. 15 „Kurgebiet“  
ist rechtsgültig mit Ausnahme des im  
südlichen Geltungsbereiches ausgewie-  
senen Sondergebietes.**



6. Ausfertigung

MARKT

BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

**„KURGEBIET II“**

mit integrierter Grünordnung



**FESTGELEGTE MAX. HÖHE DES FERTIGFUSSBODENS  
ERDGESCHOSS ÜBER NN**

PARZELLE 1 = 533,10	PARZELLE 2 = 533,10
PARZELLE 3 = 535,10	PARZELLE 4 = 534,00
PARZELLE 5 = 534,50	PARZELLE 6 = 536,50
PARZELLE 7 = 537,00	PARZELLE 8 = 539,50

**EVTL: ÄNDERUNGEN DURCH STRASSENPLANUNG BEACHTEN !**

PLANVERFASSER : *K. Stolte*  
 KNUT STOLTE  
 ING. GESELLSCHAFT f. HOCHBAU mbH  
 ST.SALVATOR 6  
 83 253 RIMSTING

RIMSTING DEN 24.11.98  
 GEÄNDERT 21.12.98  
 GEÄNDERT 28.10.99  
 ERGÄNZT 16.12.99  
 GEÄNDERT 27.06.00  
 GEÄNDERT 9.9.2000  
 GEÄNDERT 27.11.2000



<b>A)</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	2.3.0
<b>1.0</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	2.3.1
1.1.0	<b>MI</b> Mischgebiet	
1.1.1	Zulässig:	2.3.2
	• Wohngebäude	
	• Geschäfts- und Bürogebäude	
	• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbe	3.0
	• Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	3.1
	• sämtliche weiter in § 6 aufgeführten Nutzungen, einschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	3.2
1.2.0	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	3.3
1.2.1	Zulässig:	3.4
	• sind Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO	
1.2.2	Die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	
1.3.0	<b>SO</b> Sondergebiet Kur, Erholung, Gesundheit und soziale Zwecke	
<b>2.0</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	4.0
2.1.0	<b>MI</b> Mischgebiet	4.1
2.1.1	Zulässige Bebauung maximal 2 Vollgeschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoß. Das Dachgeschoß ist auch als Vollgeschoß zulässig. Seitliche Wandhöhe maximal 7,30 m ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoß Parzelle 7: seitliche Wandhöhe max. 5,40 m ab OK FFB zulässige Bebauung max. 2 Vollgeschosse	
2.1.2	GRZ 0,25            GFZ 0,75 Parzelle 7: GRZ 0,20            GFZ 0,36	4.2
2.2.0	<b>WA</b>	
2.2.1	Zulässige Bebauung maximal 2 Vollgeschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoß. Das Dachgeschoß ist auch als Vollgeschoß zulässig. Seitliche Wandhöhe maximal 7,30 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß. Parzelle 3 Wandhöhe max. 7,10 m ab OK FFB.	4.3
2.2.2	GRZ 0,25            GFZ 0,75	

2.3.0 **SO** Sondergebiet

2.3.1 Zulässige Bebauung maximal 3 Vollgeschosse  
Höhenentwicklung an der Ostseite (zu Flur.NR. 1291/1 und 1292/1)  
seitliche Wandhöhe maximal 6,50 m ab Oberkante Fertigfußboden  
Erdgeschoß


2.3.2 GRZ 0,30 GFZ 0,90

3.0 **BAUWEISE, BAUGRENZEN**

3.1 offene Bauweise

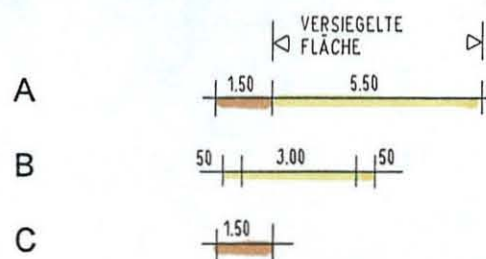
3.2 im Geltungsbereich WA und Mi des Bebauungs-  
planes sind nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

3.4  Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist  
entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan  
anzuordnen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, soweit  
ortsplanerische und gestalterische Kriterien nicht  
entgegenstehen. Der First ist grundsätzlich über  
die längere Gebäudeseite anzuordnen

4.0 **VERKEHRSFLÄCHEN**

4.1 Schema Straßenprofil


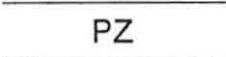
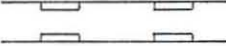


4.2 **F** Gehweg

Mögliche Belagsarten:

- a) Beton- oder Natursteinpflaster
- b) Kies-Mastix-Belag
- c) wassergebundene Wegedecke

4.3 **PP** Private Parkplätze  
mit wasserdurchlässigen Belägen aus Rasen-  
pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen






- 4.4  Straßenbegrenzungslinie
- 4.5  Private Zufahrt
- 4.6  mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## 5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Transformatorstation




## 6.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

- 6.1  Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- 6.2 Neupflanzungen und Ansaaten  
Hinweis zu den Punkten 6.2.1 bis 6.2.3  
Die angegebenen Standorte sind einzuhalten. Geringfügige Abweichungen aufgrund baulicher Notwendigkeiten und detaillierter Pläne sind möglich. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- 6.2.1  Bäume I. Wuchsklasse  
Pflanzgröße: Hochstämme, 3 – 4 xv., mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Fraxinus excelsior  | Esche       |
| Juglans regia       | Walnuß      |
| Pyrus domestica     | Mostbirne   |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
- 6.2.2  Bäume II. Wuchsklasse  
Pflanzgröße: Hochstämme, 3 – 4 xv., mit Ballen Stammumfang 18 – 20 cm
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |
- 6.2.3  Obstbäume als Hochstämme, Stammumfang 8 – 10 cm ( Äpfel, Birnen, Zwetschen )
- 6.2.4  Private Grünflächen

- 6.3.0 Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.
- 6.3.1 Es sind mindestens soviele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu stehen kommt.
- 6.3.2 Die geforderte Pflanzung soll zeitgleich mit der Bezugsfähigkeit der Gebäude fertiggestellt sein, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode.
- 6.3.3 Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind entsprechend den angegebenen Arten und Größen zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
- 6.3.4 Garagenwände sind – sofern funktional möglich - mit Rankgewächsen zu versehen.
- Artenauswahl:
- a) im Schattenbereich der Gebäudenordseiten:  
Hedera helix ( Efeu )  
Parthenocissus tricuspidata „Veitchtli“ (Wilder Wein)
- b) in den übrigen Bereichen  
Parthenocissus tricuspidata „Veitchtli“ (Wilder Wein)  
Parthenocissus quinquefolia „Engelmann“ (Wilder Wein)  
Clematis montana  
Clematis vitalba  
Spalierobst

## 7.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- 7.1 Tg Tiefgaragen
- 7.2 Ga Flächen für Garagengebäuden
- 7.3 St Stellplatzflächen
- 7.4 Die Errichtung von Wellblech- und Wellzementgaragen ist untersagt.
- 7.5 Einseitige Grenzgaragen müssen aus gestalterischen Gründen 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. Insoweit wird eine verringerte Abstandsfläche gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO bzw. eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- 7.6.1 Stellplatzbedarf WA  
1,5 Stellplätze/Wohnung
- 7.6.2 Je Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen
- 7.6.3 Ab 6 Wohneinheiten sind die geforderten Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen.
- 7.6.4 Tiefgaragen sind zu begrünen
- 7.7 Für das Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) gelten die Richtzahlen der Bek. des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 12.02.1978, bei von/bis-Werten der Vorwert.
- 7.8  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.9  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- 7.10  Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen.  
An diesen Seiten sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Andernfalls sind Schlafräume sowie auch sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmassnahmen zulässig.

## 8.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

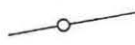

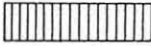
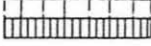
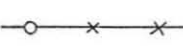


- 8.1 Dachneigung, Dachform
- 8.1.1 MI und WA
- 8.1.1.1 Sämtliche Gebäude und Garagen sind mit einem Satteldach, Dachneigung 24° - 27° auszubilden.  
Parzelle 7: Dachneigung 22° - 25°
- 8.1.1.2 Quergiebel sind nur ab einer Dachneigung von 25°, Dachgauben nur bei einer Dachneigung von 27° zulässig.  
Die Dachgaubenbreite sollte nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Ausnützung der Dachgestaltung durch Dachgauben darf ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.
- 8.1.2 Sondergebiet
- 8.1.2.1 Es sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Dachneigungen unter 7° sind unzulässig.
- 8.2 Dachdeckung und Material



- 8.2.1 MI und WA  
Die Dacheindeckung hat nur mit rot oder rotbraunen Ziegel- oder Betonmaterial zu erfolgen.
- 8.2.2 Sondergebiet  
Ausser Deckungen nach 8.2.1 sind auch Bahnendeckungen aus Kupfer- und Titanzink zulässig ( hierzu auch 9.6.3 als Hinweis ).
- 8.3 Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist für jedes Gebäude im Bebauungsplan festgelegt.  
Ausnahmen - bedingt durch örtliche Begebenheiten - können zugelassen werden, soweit ortsplanerische und gestalterische Kriterien nicht entgegenstehen.
- 8.4 Einfriedungen – Zäune  
Im gesamten Baugebiet sind weder an öffentlichen Verkehrsflächen noch zur Trennung einzelner Privatgrundstücke Zäune, Zaunsockel, Mauern oder Torpfeiler zulässig.
- 8.5 Gärten und als private Grünflächen ausgewiesene Bereiche dürfen nicht als gewerbliche Lagerplätze verwendet werden.

## B) HINWEISE

### 9.1 Planzeichen

662	Flurstücknummern
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	Bebauungsvorschlag
-----	Vorschlag für Teilung der Grundstücke
	vorgeschlagene Aufhebung der Grenze
	Parzellennummer
	Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

9.2 Für Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, besteht Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

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

9.4 Freiflächengestaltungspläne sind zu den einzelnen Bauvorhaben im Misch- und Sondergebiet dem Markt Bad Endorf vorzulegen und aufeinander abzustimmen.

9.5 Für den Zulieferungsverkehr sind Wendemöglichkeiten auf den Betriebsgrundstücken sicher zu stellen.

9.6 Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß den Auflagen des Marktes Bad Endorf zu beseitigen.


9.6.1 Die hydrogeologischen Voraussetzungen für die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück sind zu prüfen und vor Baubeginn dem Markt Bad Endorf vorzulegen.

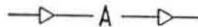
9.6.2 Bei versickerungsfähigem Untergrund ist Niederschlagswasser von Dächern und Erschliessungsflächen ect. über Sickeranlagen, wie z.B. Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr- und Retentionsraumversickerung dem Untergrund zuzuführen.

9.6.3 Niederschlagswasser von Metalldächern, wenn notwendig, ist zu behandeln.



9.7 Die im Bebauungsplan festgelegte Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (sh. Festsetzung 8.3) ist im Bauplan zu übernehmen und im Höhenschnitt darzustellen.

9.8  Erdkabel

9.9  A Abwasserkanal

9.10  R Regenwasserkanal.

### C) VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

am 24.03.1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 04.03.1999 bis 06.04.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 08.03.1999 bis 06.04.1999

Öffentliche Auslegung nach  
§ 3 Abs. 2 BauGB

vom 21.09.2000 bis 23.10.2000

Satzungsbeschuß nach  
§ 10 Abs. 1 BauGB

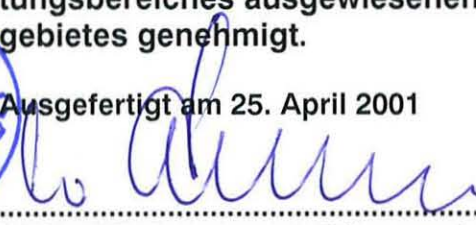
am 28.11.2000

Das Landratsamt Rosenheim hat mit  
Schreiben vom 04.04.2001 Nr. IV/R-  
610-1/3 C 9-14/000 den Bebauungsplan  
mit Ausnahme des im südlichen Gel-  
tungsbereiches ausgewiesenen Sonder-  
gebietes genehmigt.

Landratsamt Rosenheim 10.09.01.



Ausgefertigt am 25. April 2001

  
Walter Kindermann, 1. Bürgermeister

  
Limbeck



Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27. April 2001

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 gemäß §§ 44 Abs. 3 und 4 sowie § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den 27. April 2001

  
Walter Kindermann  
1. Bürgermeister





**Hinweis:**

**Der Bebauungsplan Nr. 15 „Kurgebiet“  
ist rechtsgültig mit Ausnahme des im  
südlichen Geltungsbereiches ausgewie-  
senen Sondergebietes.**



6. Ausfertigung

MARKT

BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

**„KURGEBIET II“**

mit integrierter Grünordnung