

MARKTGEMEINDE

BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim

1. Änderung zum

BEBAUUNGSPLAN - NR. 44

mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

„STRÖBING“

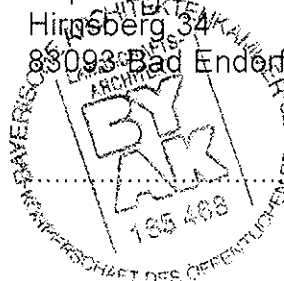
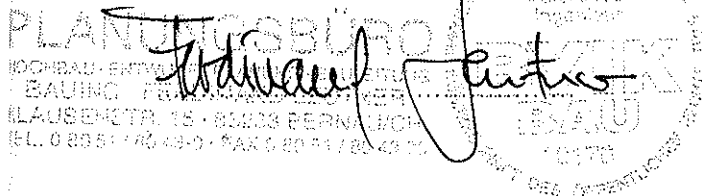
Fertigungsdaten:

Entwurf	27.03.2008	Maßstab 1:1000
geändert	30.04.2008	
geändert	18.06.2008	
geändert	09.07.2008	
geändert	16.07.2008	
geändert	08.10.2008	

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Bauing. Ferdinand Leutner
Klausenstraße 15
83233 Bernau a. Ch.

Landschaftsarchitekt
Rupert Schelle
Hirsberg 34
83093 Bad Endorf



A handwritten signature in black ink, likely belonging to one of the authors or the official reviewer.

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“

Die Marktgemeinde B a d E n d o r f erlässt aufgrund

- §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO.90)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Ω
Λ...Ω

Kurstraße 2

VORHANDENER
BAUMBESTAND

15 m BREITER
GRÜNSTREIFEN IST VON
JEDLICHER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN

BÖSCHUNG

SCHALLSCHUTZWALL
3,0 M HOHE

PARKPLATZ

KINDER-
SPIELPLA

SCHALLSCHUTZWAND
HOHE

NWASSERKANAL
IN DEN KÜRFER BACH



1292

1287

1289

BÖSCHUNG

1139

1137

1261



1.000 Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:



Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO



Baugrenze



Firstrichtung



Parzellen-Nummer

Garagen und Stellplätze:



Garagen



Stellplätze möglich



Öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen



öffentlicher Fußweg



öffentliche Grünfläche



Böschung



Wendehammer mit Maßangabe



30 km Zone

Sonstiges:



Kinderspielplatz



Regenwasserableitung

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft:



Waldfläche

Grünordnung



Baum zu erhalten



Gehölz zu erhalten



Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen
Mindestpflanzgröße: H(Hochstamm), 3 x verpfl.
mit Ballen, 20 – 25 cm Stammumfang



Baum zu pflanzen (entsprechend Artenliste)
Mindestpflanzgröße:
H (Hochstamm), STBU (Stammbusch)
3 x verpfl., 18 – 20 cm Stammumfang



Gehölz (Bäume) und Gebüschgruppen /-hecke
(Sträucher) zu pflanzen
Mindestpflanzgröße:
HEI (Heister), 2 x verpfl., 100 – 150 cm
STR (Strauch), 2 x verpfl., 60 – 100 cm

2.000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Absatz 1, 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind Altenheime, Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Alten- und Wohnstifte, Seniorenresidenzen, Aussiedlerheime und Asylantenheime.

2.120 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal **0,20** und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal **0,40** festgesetzt. Bei erdgeschossiger Bauweise wird die GRZ auf maximal **0,30** festgesetzt.

2.220 1 Vollgeschoss = Erdgeschoss mit maximal 0,30 m Kniestock bis OK Fusspfette

I Satteldach 22° - 30° Dachneigung
WH = max. 3,55 m von OK FFB EG – OK Dach.

II 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss + Obergeschoss
Satteldach 22° - 30° Dachneigung
WH = max. 6,00 m von OK EG FFB – OK Dachh.

II + D 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss mit maximal 0,70 m Kniestock bis OK Fußfette,
Satteldach mit 22° - 30° Dachneigung
WH = max. 6,80 m von OK EG FFB – OK Dachh.

2.230 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der im § 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 70 % überschritten werden.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.310 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise

2.320 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO.

2.330 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.340 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
- 2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z. B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.360 Bei Dachneigungen > 26° ist max. ein Standgiebel/Quergiebel pro Gebäudeseite zulässig (bessere Nutzung der Dachgeschossbereiche). Die Breite dieser Vorbauten ist auf maximal 30 % der Gebäudelänge begrenzt, die Höhe des Querfirstes mind. 40 cm tiefer als der Hauptfirst. Bei Dachneigungen ab 27° sind (falls keine Standgiebel/Quergiebel geplant sind) pro Doppelhaus zwei Gauben je Dachfläche zulässig.

2.400 Gestaltung

- 2.410 Die Dachformen können als Satteldach mit Gauben oder Walmdach ausgeführt werden und sind über die Längsseite des Gebäudes auszurichten.
- 2.420 Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
- 2.430 Die Vordächer bei Hauptgebäuden sollen mind. 70 cm, maximal 1,40 m betragen; bei Nebengebäuden mind. 30 cm, maximal 1,00 m.
- 2.440 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.450 Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoss – Fußboden über NN:

Parzelle 1	536,30	NN OK FFB EG
Parzelle 2	536,70	NN OK FFB EG
Parzelle 3	537,80	NN OK FFB EG
Parzelle 4	537,80	NN OK FFB EG
Parzelle 5	536,00	NN OK FFB EG
Parzelle 6	536,50	NN OK FFB EG
Parzelle 7	537,60	NN OK FFB EG
Parzelle 8	538,80	NN OK FFB EG
Parzelle 9	539,60	NN OK FFB EG
Parzelle 10	540,40	NN OK FFB EG

Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Rosenheim die Bestätigung eines Sachverständigen (z. B. Vermessungsingenieur oder Planfertiger entsprechend ihrer gesetzlichen Vorlageberechtigung) über die

Einhaltung der in der Baugenehmigung festgelegten Grundfläche, Höhenlage und Grenzabstände der baulichen Anlage vorzulegen.

Im Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO ist der Planfertiger und Bauherr für die Einhaltung der von der Gemeinde festgelegten Höhenlage verantwortlich.

2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen nur in den speziell ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 2.520 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material auszustatten, z. B. Schotterung, Schotterrasen oder Pflasterungen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Plattenmaterial.
- 2.530 Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.
- 2.540 Garagen sind in Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO auch in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.550 Der Abstand der Garagenvorderkante muss von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.600 Einfriedungen

- 2.610 Der Zaun eines jeweiligen Baugrundstückes ist auf der Straßenseite mindestens 0,25 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen und mindestens in diesem Abstand dauernd zu unterhalten.
- 2.620 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).
- 2.630 Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.
- 2.640 Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen Zäune nur mit einem Abstand von 0,50 m errichtet werden.

2.700 Grünordnung

2.710 Bepflanzung, Einfriedung, Gestaltung der Außenanlagen, Zufahrten und Wege sind in einem qualifizierten Freiflächen-plan nachzuweisen.

2.720 Entwässerung:
Unverschmutztes bzw. nur geringfügig verschmutztes Ablaufwasser von befestigten Flächen ist im Untergrund zu versickern.

2.730 Abgrabungen/Aufschüttungen:
Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in Geländeprofilen zum Bauantrag darzustellen. Sie sind nur bedingt bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bereich der gemeinsamen Grenzen als Niveaueausgleich möglich. Die vorhandene Geländeform ist möglichst zu erhalten.

2.740 Bindungen für Bepflanzungen

2.741 Bepflanzung

Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,50 m sind zulässig.

Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,50 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 Eigentums Grenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 m freizuhalten durch Pflanzung von Allee-Bäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten.

2.742 Artenliste

Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d. h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde (Buchenwand und seine Ersatzgesellschaften), zusammengestellt.

Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche

Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten:

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

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

Obstbäume:

Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen.

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeignete Obstsorten wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelängerjelleber/Geißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Kletterrose	

2.743 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländlichen 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 pyramiden-

förmige Gehölze: z. B. Thujen, Scheinzypressen

Gehölze mit farbigem Austrieb z. B. Blutahorn

Gehölze mit weißbunter
Färbung: z. B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw.
gelber Blattfärbung: z. B. Jap. Schlitz-Ahorn / Goldulme
Gehölze m. blauer Blattfärbg. z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
Geschnittene Hecken

2.750 Waldfläche

Der Wald dient vorrangig der Eingrünung des Baugebietes, der Gestaltung des Ortsbildes und dem Ausgleich des Eingriffs. Eine holzwirtschaftliche Nutzung hat deshalb zu unterbleiben. Ausnahme: Nicht mehr standfeste Bäume gefährden Gebäude. Die Entwicklung ist der natürlichen Sukzession zum Laubmischwald zu überlassen.

2.760 Gestaltung bzw. Anordnung von Neben- und Kompostanlagen

2.761 Nebenanlagen/Gestaltung

Abfallbehälter (Müllbox) müssen in die bauliche Anlage integriert werden. Eine Aufstellung im Vorgarten ist nicht zulässig.

Verteilerkästen (Strom, Post) müssen an der Grundstücksgrenze in den Zaun integriert werden. Sie dürfen nicht im Straßenraum aufgestellt werden.

Für Nebenanlagen wie Carport, Kompoststelle etc. sind künstliche Materialien (Beton/Kunststoff) nur zulässig, wenn sich die Anlage in unmittelbarem Anschluss an das Gebäude befindet.

2.762 Kompostanlagen

Für jedes Gebäude wird eine Kompostanlage zur umweltfreundlichen Entsorgung von organischen Materialien aus dem Garten empfohlen. Die Anlagen sind zu umgrünen und mit Bäumen zu beschatten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der Nachbargrundstücke einzuhalten.

Gemeinschaftsanlagen (ohne Grenzabstand) sind zulässig.

2.770 Öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege

Die gesamte Erschließungsstraße wird mit 30 km/h als verkehrsberuhigte Zone gekennzeichnet.

Die Gesamtbreite des Straßenraumes der Erschließungsstraße ist 5,00 m. Ein Gehweg von einseitig 1,50 m wird niveaugleich, optisch getrennt mit Einzeilern ausgeführt. Im Bereich der Garagenzufahrten und Eingänge Pflasterungen mit grauem Beton- oder Natursteinpflaster.

Die öffentliche Parkplatzfläche, der öffentliche Fußweg, sowie die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden des Bebauungsplanes dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Die Versickerung des von Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers soll oberflächlich über Grünflächen, Rasenmulden etc. erfolgen.

2.780 Bepflanzungen

2.781 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/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.

2.782 Folgeplanungen

Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Voraussetzungen (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.

2.783 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ sind insgesamt 3.446 m² Ausgleichsfläche notwendig. 1.705 m² werden innerhalb des Geltungsbereiches als Grünstreifen festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches werden 1.750 m² auf Flur-Nr. 1297/Teilfläche Gemeinde Bad Endorf, Gemarkung Mauerkirchen festgesetzt.

Ausgleichsfläche 1292/Teilfläche (öffentliche Grünfläche):

Der 15 m breite Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Pflege der Wiese: zweischürige Mahd der Wiese frühestens ab 01.07.

Artenauswahl zur Bepflanzung der Böschung bzw. an Schallschutzwand:

Baumarten I. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt

Stammumfang: 12/14 cm

Fagus sylvatica

Rotbuche

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Baumarten II. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt

Stammumfang: 10/12 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten:

Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt, 100/150 cm

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

Ausgleichsfläche 1297/Teilfläche

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche 1297
Teilfläche am Quellbereich Doblergraben, Gemeinde Bad Endorf,
Gemarkung Mauerkirchen

Bestand Flur-Nr. 1297

Größe der Teilfläche: 1.750 m²

Quellbereich des Doblergrabens mit Sträuchern bewachsenen und bewaldeten Grabenhängen, Störung der Bodenvegetation durch Viehtritt und Nährstoffeintrag aus Viehexkrementen. Zwischen bestehendem Kneippbecken und Quellbereich Doblergraben wird die Fläche als intensive Weide genutzt. Ebenso die südlich des Quellbereiches gelegene Fläche. Hier befindet sich ein zweiter Quellaustritt inmitten der Weidefläche, welcher durch Viehtritt beeinträchtigt ist.

Nördlich angrenzend: Ausgleichsfläche 1297 Teilfläche (zweischürige Wiese)

Nördlich, östlich und südlich angrenzend: intensiv genutztes Grünland, Viehweide

Westlich angrenzend: Weg Kurpark – Simsseemoos, anschließend Wald

Eigentümer: Manfred und Agnes Engelhardt, Ströbing 5

Entwicklungsziel

- * Ökologische Aufwertung des Quellbereiches Doblergraben und seiner unmittelbaren Umgebung und des südlichen zweiten Quellaustrittes durch Beseitigung der Störungen, welche durch das Weidevieh verursacht werden.
- * Durch extensive Pflege, d. h. zweischürige Mahd, soll sich eine artenreiche magere Mähwiese aus der bisher intensiv genutzten Viehweide entwickeln

Maßnahmen und Pflegekonzept

Die Maßnahmen zielen darauf ab, ein Eindringen des Weideviehs in den Quellbereich und Quellumgebung zu verhindern.

- * Zweischürige Mahd der Wiese frühestens ab 01.07.
- * Einschürige Mahd des an den Gehölzrand anschließenden Hochstaudensaumes im Norden, Osten und Süden frühestens ab 31.08., Breite 5,00 m
- * Ergänzende Pflanzung einzelner Sträucher am Nordrand des Doblergrabens, Artenauswahl:
Cornus sanguinea (Hartriegel), verpflanzter Strauch, 60/100 cm
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), verpflanzter Strauch, 60/100 cm
Viburnum opulus (Wasser Schneeball), verpflanzter Strauch, 60/100 cm
- * Zweiten Quellaustritt durch Abzäunung vor Weidevieh schützen
- * Pflanzung einzelner Sträucher am zweiten Quellaustritt, Artenauswahl:
Prunus padus (Traubenkirsche), verpflanzter Strauch, 100/150 cm
Viburnum opulus (Wasser Schneeball) verpflanzter Strauch 60/100 cm

2.800 Immissionsschutz

Gemäß dem Immissionsgutachten der Fa. Accon werden festgelegt:
Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten platziert werden und im Bereich des Baugebietes sind Fenster mit Schallschutzklasse IV einzubauen.

Die Auflagen des Schallschutzgutachtens sind Grundlage des Bebauungsplanes. (Liegt bei der Gemeinde auf.)

2.900 Sonstiges

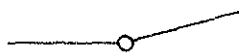
2.910 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände unzulässig. Einzelbäume mit freier Durchsicht (mind. 1,5 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.

2.920 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dachdeckung einander anzugleichen.

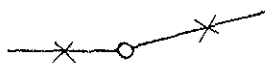
2.930 Grelle Farben sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen sowie Glasbausteinen sind untersagt.

2.940 Das Niederschlagswasser ist aufgrund der Untersuchungen des Ingenieurbüros Dippold & Gerold über den Regenwasserkanal in den Kurfer Bach einzuleiten. Dabei sind zu beachten: die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000.

3.000 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



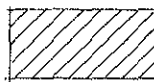
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1292

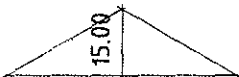
Flurnummer



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



Sichtdreieck

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

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auftreten können.

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

4.000 Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 10.06.2008
2. Satzungsbeschluss der Änderung durch den Gemeinderat am 13.01.2009

ausgefertigt:

Bad Endorf, den 14.01.2009



G. Unverdorben
Gudrun Unverdorben
1. Bürgermeisterin

3. Bekanntmachung § 12 BauGB am 20. Januar 2009

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den 20. Januar 2009



G. Unverdorben
Gudrun Unverdorben
1. Bürgermeisterin

Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 44 „STRÖBING“
der Marktgemeinde Bad Endorf

- 1.0 Anlass der Bebauungsplanänderung
Es wurde festgestellt, dass keine oder nur sehr geringe Nachfrage nach Grundstücken für Doppelhäuser besteht, um so mehr aber das Interesse an Grundstücken für Einfamilienhäuser. Deshalb wurde in der Bebauungsplanänderung diese Zielsetzung mit dem bestehenden Bebauungsplan abgestimmt.
- 2.0 Planungsgrundlagen
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ des Marktes Bad Endorf
- 3.0 Lage und Größe des Änderungsbereiches
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ des Marktes Bad Endorf
- 4.0 Erläuterung der Bebauungsplanänderung
- Die Erschließungsstraße soll von 5,50 m Breite auf 5,00 m Breite verringert werden. Hinzu kommt ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite, begleitend mit der Straßenführung.
 - Die insgesamt 14 Parzellen für Doppelhaushälften wurden auf 10 Parzellen verringert. Hiervon sind 1 Parzelle für ein 4-Familien-Haus, 2 Parzellen für ein Doppelhaus und 7 Parzellen für Einfamilienhäuser.
 - Um eine bessere Ausnutzung zu erreichen, wurden die Grundflächenzahl von 0,18 auf 0,20 und die Geschossflächenzahl von 0,36 auf 0,40 erhöht.
 - Auf Grund der Ortsrandlage und um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Kniestock, die Wandhöhe und die Fußbodenoberkante je Gebäude festgesetzt.
- 5.0 Grünordnung
Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ des Marktes Bad Endorf – keine Änderung! Der Bebauungsplan wurde ergänzt um die Ermittlung und Festlegung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche auf Veranlassung des Landratsamtes Rosenheim, untere Naturschutzbehörde, vom 31.07.2008.



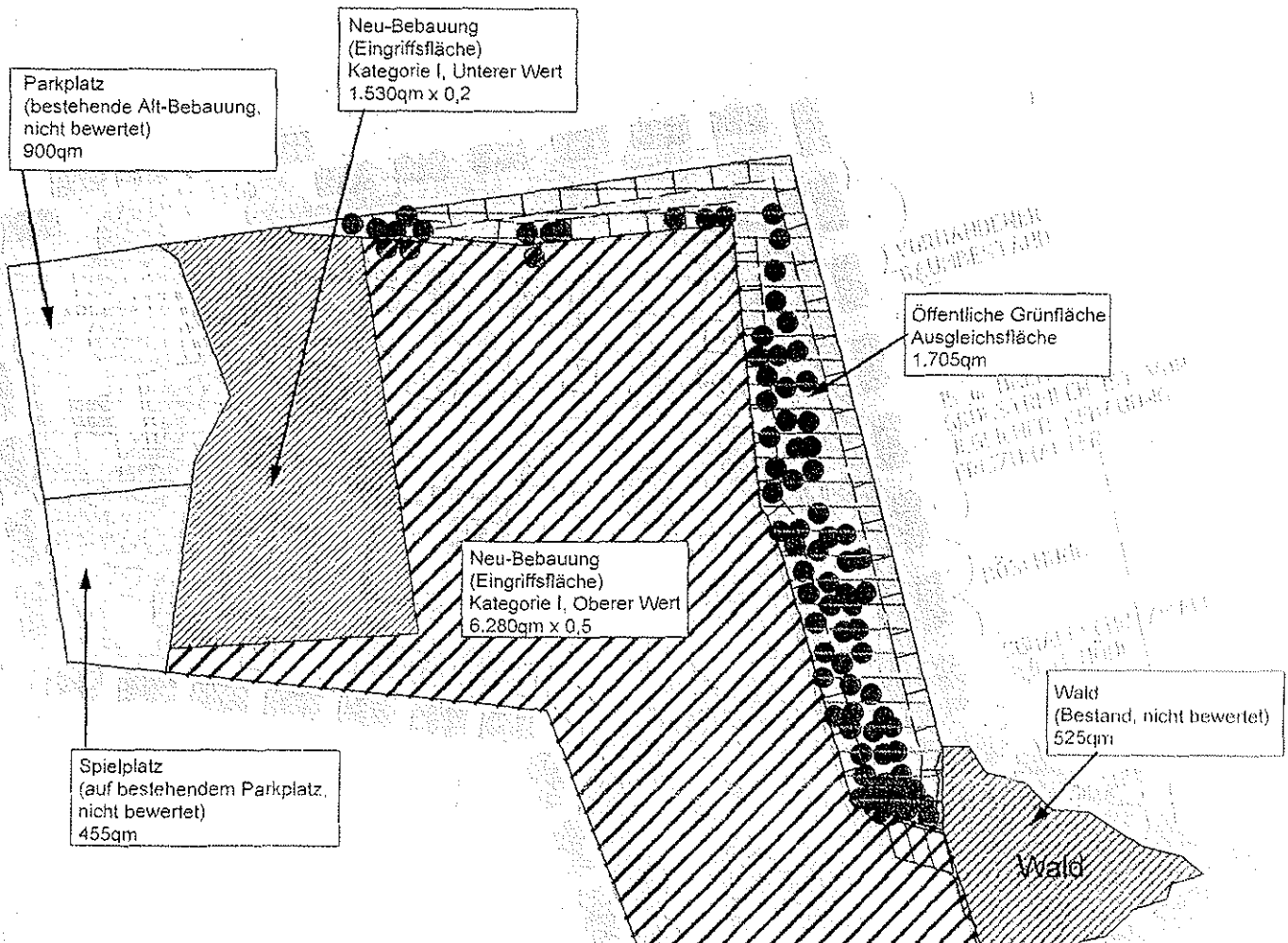
Bad Endorf, den 14. Jan. 2009

Gudrun Unverdorben
Gudrun Unverdorben
1. Bürgermeisterin


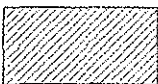
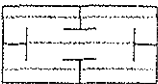

1. Bürgermeister

Bernau, den 14. Jan. 2009

Ferdinand Fentner
Planverfasser



LEGENDE

-  Eingriff: Faktor 0,5
Kategorie I, oberer Wert
-  Eingriff: Faktor 0,2
Kategorie I, unterer Wert
-  Ausgleichsfläche
Öffentliche Grünfläche
-  kein Eingriff
nicht bewertet

Rupert Schelle, Landschaftsarchitekt

Bebauungsplan Nr. 44 Ströbing, 1. Änderung
Markt Bad Endorf, Landkreis Rosenheim

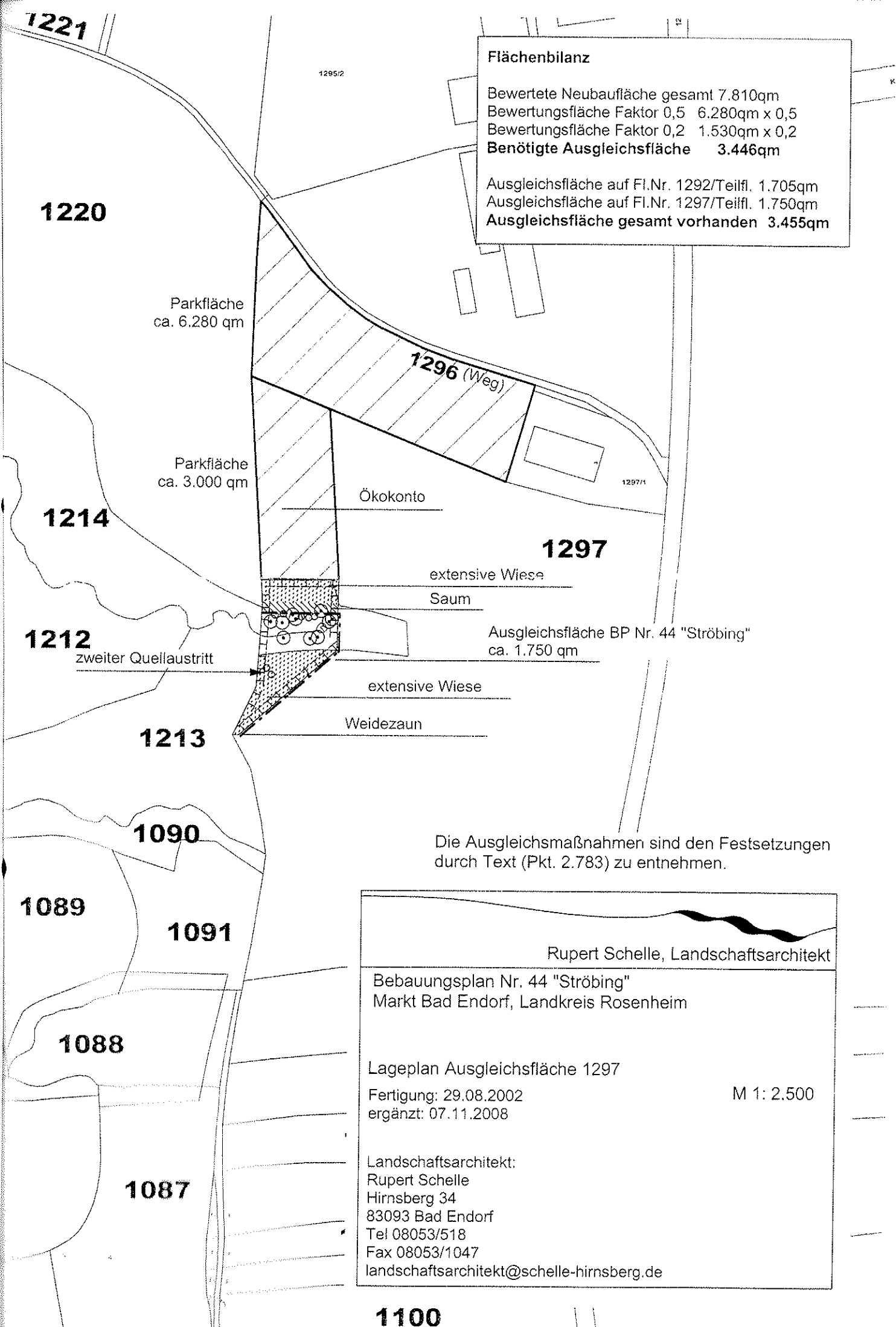
**ERMITTLUNG DER EINGRIFFS- UND
AUSGLEICHSFLÄCHE**

M 1: 1.000

Fertigung: 07.11.2008

Landschaftsarchitekt:
Rupert Schelle
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel 08053/518
Fax 08053/1047
landschaftsarchitekt@schelle-hirnsberg.de

Flächenbilanz	
Bewertete Neubaufäche gesamt	7.810qm
Bewertungsfläche Faktor 0,5	6.280qm x 0,5
Bewertungsfläche Faktor 0,2	1.530qm x 0,2
Benötigte Ausgleichsfläche	3.446qm
Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1292/Teilfl.	1.705qm
Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1297/Teilfl.	1.750qm
Ausgleichsfläche gesamt vorhanden	3.455qm



Flächenbilanz

Bewertete Neubaufäche gesamt 7.810qm
 Bewertungsfläche Faktor 0,5 6.280qm x 0,5
 Bewertungsfläche Faktor 0,2 1.530qm x 0,2
Benötigte Ausgleichsfläche 3.446qm

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1292/Teilfl. 1.705qm
 Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1297/Teilfl. 1.750qm
Ausgleichsfläche gesamt vorhanden 3.455qm

Parkfläche
ca. 6.280 qm

Parkfläche
ca. 3.000 qm

Ökokonto

1297

extensive Wiese

Saum

Ausgleichsfläche BP Nr. 44 "Ströbing"
ca. 1.750 qm

1212

zweiter Quellaustritt

extensive Wiese

Weidezaun

1213

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Festsetzungen durch Text (Pkt. 2.783) zu entnehmen.

Rupert Schelle, Landschaftsarchitekt

Bebauungsplan Nr. 44 "Ströbing"
Markt Bad Endorf, Landkreis Rosenheim

Lageplan Ausgleichsfläche 1297

Fertigung: 29.08.2002
ergänzt: 07.11.2008

M 1: 2.500

Landschaftsarchitekt:
Rupert Schelle
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel 08053/518
Fax 08053/1047
landschaftsarchitekt@schelle-hirnsberg.de

1100