

# MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

Nr. 47

## BEBAUUNGSPLAN "TEISENHAMER-STRASSE"

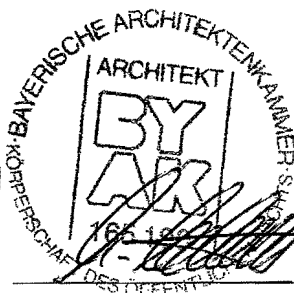
M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN: ENTWURF: 01.02.1999  
05.04.2000  
10.08.2000

PLANUNG:

MARKT BAD ENDORF

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



14 FEB. 2001

DATUM

5. Ausfertigung

1. BÜRGERMEISTER  
W. Kindelmeier  
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN  
"HARTSEESTRASSE"

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

- der §§ 2 (1), 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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz (dringender Wohnbedarf)

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

## 1.000 **Festsetzung durch Planzeichen**

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art und Maß der baulichen Nutzung

⊙WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

— Baugrenze

⊠zB maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Bauteil

II zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke), Dachneigung 20 ° – 27 °, max. Wandhöhe 7,25 m

I+OV zulässig max. 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock von maximal 2,35 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) über dem 1. Vollgeschoß, Dachneigung 20 °- 24°, max. Wandhöhe 5,80 m

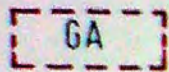
I + HG

zulässig 2 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 6,40 m von OK Gelände bis OK Dachhaut – gemessen an den hangabwärts gewandten, traufseitigen Aussenwand.  
Dachneigung max. 24 °

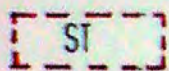


Firstrichtung

### Garagen und Stellplätze



Garagen

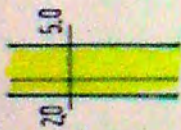


mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster . . . .

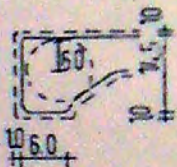
### Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



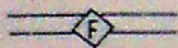
öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe



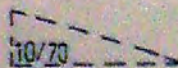
Wendehammer mit Maßangabe



Garageneinfahrt



Fuß- und Radweg

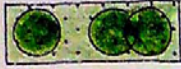


Sichtdreieck

## Grünordnung



offene Vorgartenbereiche, die nicht eingezäunt werden dürfen

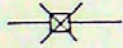


Ortsrandbereich, der mit Obstbäumen zu bepflanzen ist.



Baum zu pflanzen, im Bereich der Teisenhamer Straße als Hochstämme

## Sonstiges



bestehende Strommasten abzurechen



Pumpstation für Kanal

**2.000 Festsetzung durch Text**

**2.100 Art der baulichen Nutzung**

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

2.111 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 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe
- der maximalen Wandhöhe, gemessen von OK Dachhaut bis OK Gelände an der traufseitigen Aussenwand (Nachweis in den Plänen)

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden, bei Gebäuden mit Tiefgarage bis zu 100%.

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.

2.240 Im Plangebiet sind für die Parzellen *1 bis 5.2, 7-10 und 12* pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

**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.

- 2.340 Der Schnittpunkt der Gebäudequer- und längsachse darf max. 40 cm über dem natürlichen Gelände an dieser Stelle liegen. Dies ist in den Plänen eindeutig nachzuweisen.
- 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.
- 2.400 Gestaltung**
- 2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen; Dachneigung 20° - 28° (bei Gebäuden II), bzw. Dachneigung 20° - 28°(bei Gebäuden I + DV und I HG).
- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.  
Dacheinschnitte sind unzulässig, Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 27° zulässig, Quergiebel ab 25° zulässig. 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 dunkelgrauer 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.
- 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 Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).  
  
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.
- 2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden

- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Für Kleinwohnungen (bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) innerhalb von Einfamilienhäusern ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.

- 2.540 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 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).

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen Zäune nur mit einem Abstand von 0,50 m errichtet werden.

## 2.700 Grünordnung

- 2.710 Nicht zulässig sind Koniferen- oder Thujenhecken, sowie die Pflanzung von buntlaubigen, sowie säulen- und pyramidenförmig wachsenden Ziergehölzen (z.B. Thujen und Scheinzypressen).

- 2.720 In den privaten Grünflächen werden veränderbare Pflanzvorschläge gemacht. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsorten.

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen.



2.730 Für die Pflanzung werden folgende Arten empfohlen:

**Straucharten:**

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

**Baumarten:**

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Weißbirke	-	Betula pendula
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia



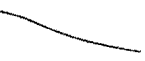


2.740 Die Bäume sollten spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude gepflanzt werden.

**3.000 Hinweise**

—○— bestehende Grundstücksgrenze

—x— aufzuhebende Grundstücksgrenze

— - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  Höhenlinie
-  z.B. Parzellen
-  Pflanzvorschlag

Es wird darauf hingewiesen, daß im Gebäude Druckerhöhungsanlagen einzubauen sind, da der Wasserdruck nur ca. 1,5 bar aufweist. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, zu versickern.

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 sowie dem in der Nähe liegenden gemeindlichen Schwimmbad Emissionen auftreten können.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Schlaf- und Ruheräume der an der Teisenhamer Straße geplanten Gebäude auf die der Teisenhamer Straße abgewandten Seite untergebracht werden sollen.

#### 4.000 **Begründung**

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vielfältiger katasteramtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt. Stand: Juni 1997

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

**5.000    Verfahrensvermerke**

5.100    Aufstellungsbeschuß                      am 23.03.1999

5.200,    Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
§ 3 Abs. 1 BauGB                              vom 12.04.1999 bis 11.05.1999

5.300    1. Öffentliche Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB                              vom 12.05.2000 bis 13.06.2000

2. Öffentliche Auslegung                      vom 14.09.2000 bis 16.10.2000

5.400    Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
§ 4 Abs. 1 BauGB                              vom 12.04.1999 bis 11.05.1999

5.500    Satzungsbeschuß  
§ 10 Bau GB Abs. 1                            am 24.10.2000

5.600    Das Landratsamt Rosenheim  
hat mit Schreiben  
Nr. IV/R-610-1/3 C 9-32/000  
den Bebauungsplan genehmigt

vom 07.02.2001

*Limbeck*  
**Limbeck**



5.700    Bekanntmachung  
§ 10 BauGB Abs. 3

am 21.02.2001

21.02.2001  
Datum

*W. Kindermann*

1. Bürgermeister  
W. Kindermann  
1. Bürgermeister



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.

ausgefertigt am:

14.02.2001  
Datum

*W. Kindermann*

1. Bürgermeister  
W. Kindermann  
1. Bürgermeister

