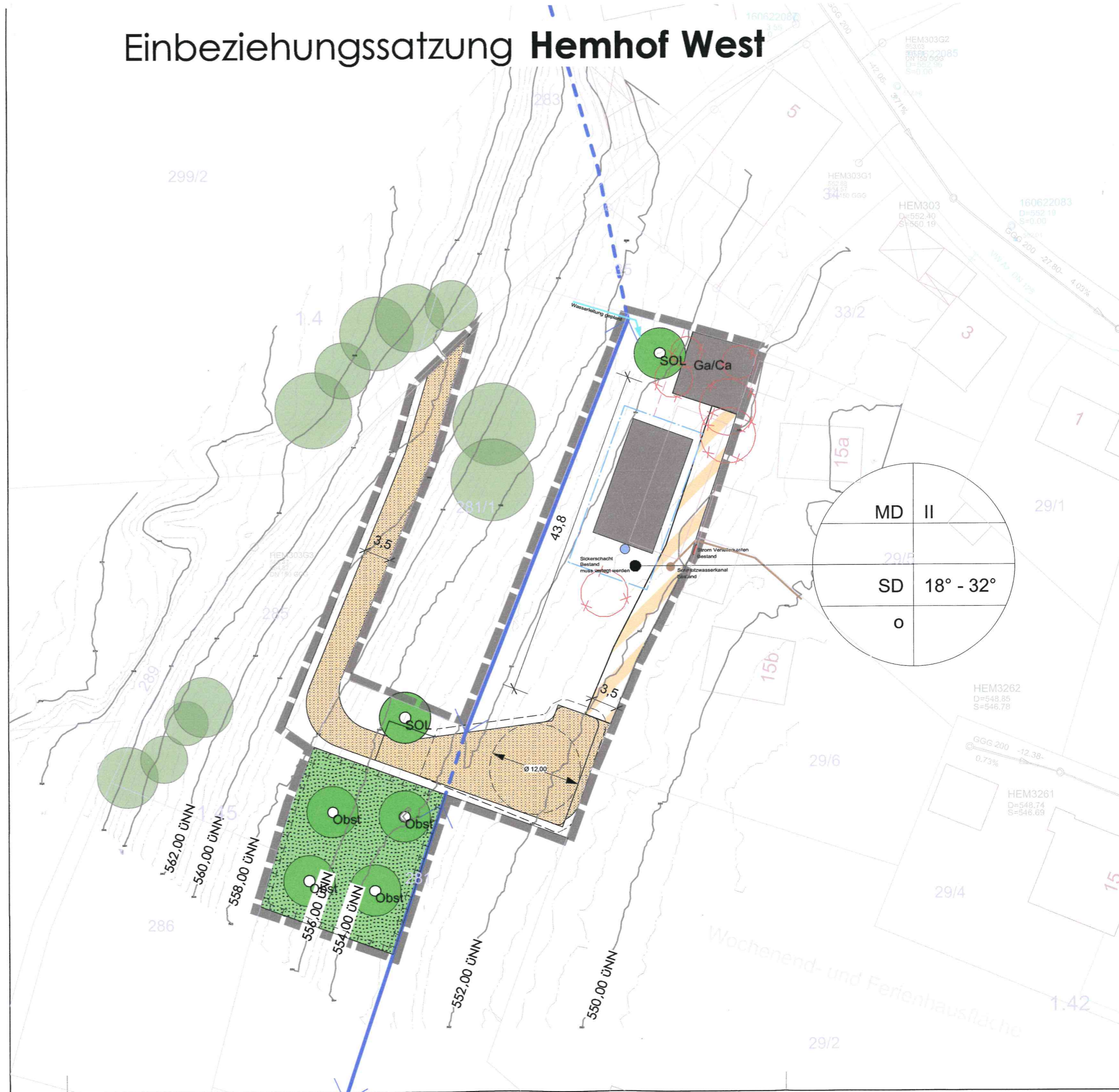


Einbeziehungssatzung Hemhof West



| | |
|----|-----------|
| MD | II |
| SD | 18° - 32° |
| o | |

Präambel:

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 3, § 10 Abs. 2 und 3 und § 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Einbeziehungssatzung: "Hemhof West"

Einbeziehungssatzung: "Hemhof West"

I. Räumlicher Geltungsbereich


Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind in der Planzeichnung dargestellt.

II. Festsetzungen

1. Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgelegt.

2. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und Durchführung zu beachten.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Art baulicher Nutzung

4.1 MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

5. Baugrenzen, Bauliche Gestalt, Anzahl der Wohnungen, Stellplätze

5.1  Baugrenze

5.2  Baugrenze für Garagen, Carport


5.3 Es ist nur die offene Bauweise zulässig

5.4 Dachform: Es sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

5.5 Dachneigung: 18 - 32°


5.6 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Verkehrsflächen

6.1  öffentliche Verkehrsfläche


6.2  private Verkehrsfläche

7. Grünordnung





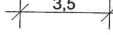
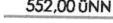


7.1  zu pflanzender Baum

Obst = heimischer Obstbaum mind. Qualität StU 12-14

Sol = heimischer Laubbaum mind. Qualität Sol 3xv StU 14-16

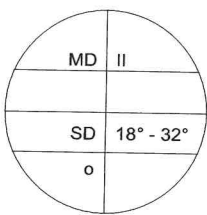
7.2  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland auf Intensivgrünland durch Pflanzung alter Obstbaumsorten und Extensivierung des Grünlands durch Düngeverzicht und Mahdregime (2-malige Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni 2. Mahd ab 1. September).

III. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- H.1  bestehende Flurgrenze
- H.2  bestehendes Gebäude
- H.3  Baum außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- H.4  Strauchbestand wird gerodet
- H.5  Bemaßung, in Meter
- H.6  Höhenlinie in Meter ÜNN Grundlage DGM1
- H.7  bestehender und zu erhaltender offener Graben mit temporärer Wasserführung
- H.8  bestehender und zu erhaltender verrohrter Graben mit temporärer Wasserführung

IV. Nutzungsschablonen

(Erläuterung anhand eines Beispiels)



| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet | Zahl der Vollgeschosse II 2 Vollgeschosse |
| Dachform SD Satteldach | Dachneigung 18° bis 32° |
| Bauweise o offen | |

V. Textliche Hinweise

Die Oberkante des Rohfußbodens der Gebäude muss 25 cm über Geländeoberkante liegen.

Keller sind wasserdicht (z.B. als weiße Wanne) zu errichten.

Sämtliche Öffnungen an den Gebäuden sind bis übers Gelände (Fenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände voraussichtlich nicht möglich. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien

Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen.

Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Immissionen, die durch die normale landwirtschaftliche Betriebsführung entstehen, sind hinzunehmen."

Es sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.

Sicherstellung der Höhenlage

Im Rahmen der Einzelbaugestaltungen sind Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Bad Endorf hat in der Sitzung am 09.05.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hemhof West“ entsprechend § 13 und § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 12.06.2018 billigte der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Hemhof West“ in der Fassung vom 30.05.2018.

2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Billigungsbeschlusses:

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss wurde am 20.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Erste öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Satzungsentwurf sowie die Begründung in der Fassung vom 30.05.2018 im Zeitraum vom 02.07.2018 – 02.08.2018 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

4. Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Am 23.10.2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die Auslegung des geänderten Satzungsentwurfs beschlossen.

5. Zweite öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Entsprechend § 4 a Abs. 3 BauGB wurde der geänderte Satzungsentwurf sowie die Begründung in der Fassung vom 23.10.2018 im Zeitraum vom 02.01.2019 – 02.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals um Stellungnahme gebeten.

6. Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Hemhof West“ in der Fassung vom 19.03.2019 wurde vom Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 19.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

7. Ausfertigung:

Bad Endorf, den 30. APR. 2019




Doris Laban 1. Bürgermeisterin

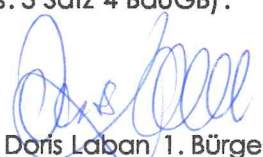
8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 02. MAI 2019

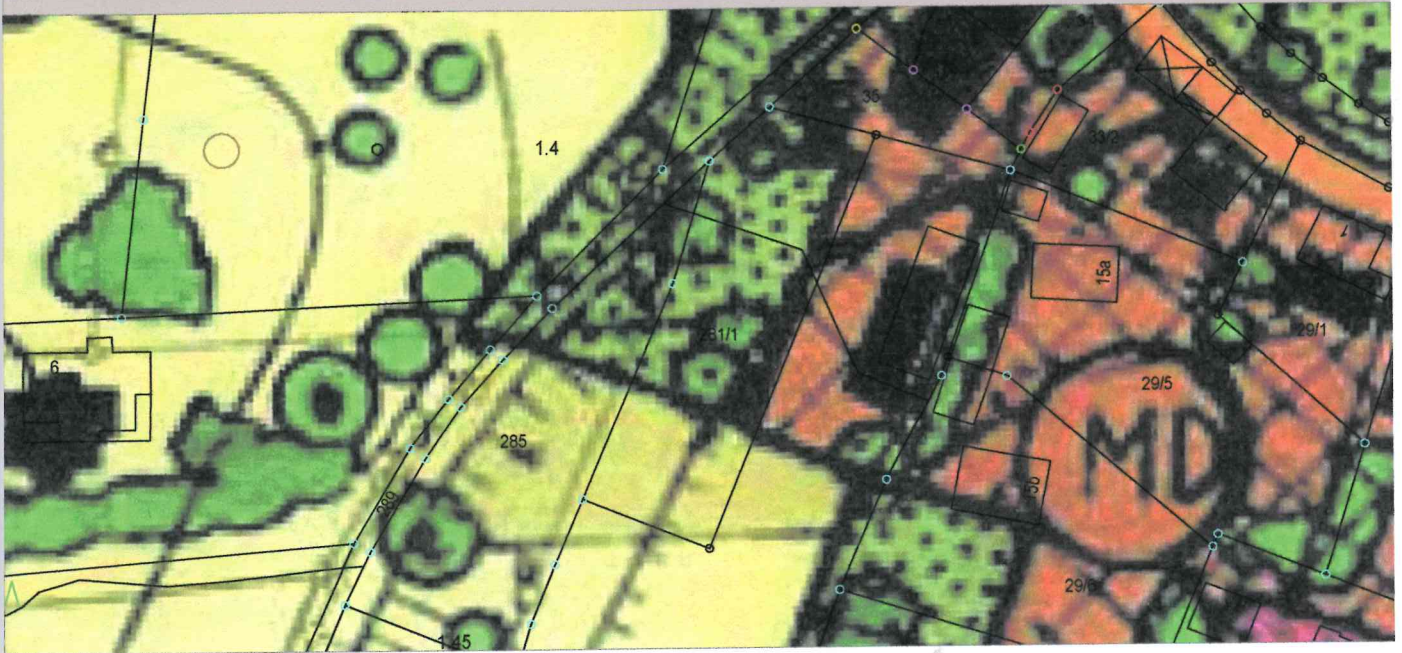
Die Einbeziehungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Bad Endorf, Bahnhofstr. 6, 83093 Bad Endorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bad Endorf, den 02. MAI 2019




Doris Laban 1. Bürgermeisterin

Einbeziehungssatzung „Hemhof West“



VORHABENSTRÄGER

Markt Bad Endorf
 Bahnhofstraße 6
 83093 Bad Endorf

| | | | |
|--|--------------------|-------------------|--|
| PLAN | | PLANNUMMER | |
| 1 | | 02 | |
| Projektnummer | | MASSTAB | |
| 441 | | 1:500 | |
| DATUM GEZ | DATUM DRUCK | DATUM GEPR | |
| | 5.4.19 | | |
| GEZEICHNET | | GEPRÜFT | |
| fb | | fb | |
| DATEINAME | | PLANGRÖSSE | |
| 441-18 2018.04.01 EWS Hemhof v2019.vwx | | 1,06/0,297 | |



Planstand 19.03.2019

BREINL. ■ ■ ■
 landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
 dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt / stadtplaner

industriestr. 1
 94419 reisbach
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
 mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de

