

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Nutzung der Pflanz- und Grünflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellfläche ist unzulässig.

2.5 FOLGEPLANUNG

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) entsprechend dem Merkblatt 'Freiflächengestaltungspläne im Baugenehmigungsverfahren' der Regierung von Oberbayern.

3. HINWEISE



vorhandene Gebäude



vorhandene Nebengebäude

457

Flurstücksnummern



Vorschlag zur Teilung der Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenzen



20 kV-Kabel
(Anschluß an das bestehende 20 kV-Kabel auf Flur Nr. 295/2)

Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG.

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde auf der Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne im M. 1:1000 erstellt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Die Aufnahme der vorhandenen Gehölzbestände erfolgte im August 1998. Es werden nur die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bestände aufgeführt. Eine Liste der vorhandenen Einzelbäume ist der Begründung beigelegt.

Bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser ist in qualitativer Hinsicht das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handhabungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Februar 2000 zu beachten.

Markt Bad Endorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 11 - Gewerbegebiet

M. 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO LINSEIS
LANGBÜRGNERSEESTR. 18
83093 BAD ENDORF

BLATT 2

Fassung

Anderungen lt.	Kurzbezeichnung
Gemeinderatsbeschluß	
27.03.1998	Erweiterung des Geltungsbereichs;
27.11.1998	Neufassung der Grünordnung
14.04.2000	Ergänzung aufgrund der Beteiligung der Bürger
06.06.2000	und der Träger der öffentlichen Belange

Original

2.2. AUSSENANLAGEN

Einfriedung

Die Zaunhöhe ist auf max. 1,5 m beschränkt.
Beton- oder Holzpfeiler in Verbindung mit Drahtzäunen sind nicht zulässig.
Eine Begrünung der Zäune mit Kletterpflanzen wird empfohlen.

Grundstücke entlang der Staatsstraße sind mit Ausnahme der Erschließungsstraße in einem Abstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße lückenlos einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden.

2.3. FLÄCHEN FÜR VERKEHR

2.3.1 Einfahrt / Stellplätze

Für nur zeitweilig genutzte Stellplatz- und Lagerflächen ist nur die Ausführung als Schotterrassen (-wiese) zulässig.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Geeignet sind entsprechend der Benutzungsintensität:

- Wassergebundene Wegedecken ('Mineralbeton')
- Schotterrassen
- Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfugen
- Wasser- und luftdurchlässige Betonpflastersteine ('Öko-Pflaster')
- Rasenwaben und Rasenziegel

Für stärker beanspruchte Flächen (Zufahrten / Lkw-Stellplätze) sind Betonpflaster und Schwarzdecken möglich. Das ablaufende Niederschlagswasser ist seitlich oder über Sickerdohlen /-schächte im Untergrund zu versickern.

2.3.2 Sichtdreieck

Im Sichtdreieck sind außer Einfriedungen keine baulichen Anlagen und Ablagerungen zulässig.

Im Bereich der Sichtdreieck (s. Plandarstellung) ist die Höhe der Bepflanzung sowie die Zaunhöhe auf max. 0,8 m beschränkt.

Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig.
Unbetastete Stammhöhe mind. 3,0 m

2.4 FRISTSETZUNG / BINDUNG UND ERHALTUNG

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 Herbstpflanzperiode nachzupflanzen.

D. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Bad Endorf hat in der Sitzung vom 05.05.1998/22.12.1998 den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der vom Architekturbüro Linseis, Bad Endorf, ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf vom 27.11.1998 wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 22.12.1998 gebilligt. Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde am 29.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.02.1999 bis 03.03.1999
- Vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.02.1999 bis 01.03.1999
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.09.2000 bis 05.10.2000 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 28.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Der Marktgemeinderat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan i.d. Fassung vom 06.06.2000, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text am 17.10.2000 als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 02.08.2001 Nr. IV/R-610-1/3 C 9 11/1 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan genehmigt.

Ausgefertigt am 29. August 2001



Walter Kindermann
1. Bürgermeister

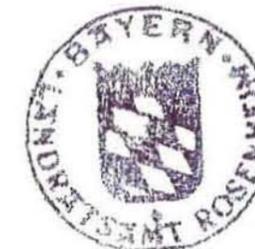
Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist am 30. August 2001 unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und jedermann Auskunft erlangen kann. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Endorf, den 30. August 2001



Walter Kindermann
1. Bürgermeister

Landratsamt Rosenheim 15. 11. 01



Linbeck

- 9.) Gewerbebetriebe mit belastenden Abwässern haben dies nach gesonderten Auflagen vor Ableitung in die Kanalisation zu behandeln, damit sie dort keinen Schaden anrichten.

2. GRÜNORDNUNG / NATUR UND LANDSCHAFT

2.1.1 ENTWÄSSERUNG

Niederschlagswasser von Anlagen, die der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs) unterliegen, ist nach einer Vorbehandlung entsprechend der VAWs, der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Niederschlagswasser von Metalldächern (Kupfer, Zink, Blei) sind vor ihrer Einleitung in den Untergrund zu behandeln.

2.1.2 ABGRABUNGEN , AUFSCHÜTTUNGEN

Für öffentliche Verkehrsflächen (geplanter Parkplatz) sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,6 m über natürlicher Geländehöhe zulässig.

Im Bereich der 110 kV-Bahnstromleitung darf kein Erdaushub gelagert werden noch sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.

2.1.3 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG

2.1.3.1 BESTANDSERHALTUNG

Zu erhaltende Bäume sind durch Plandarstellung festgesetzt.
(Bestandsliste ist in der Begründung aufgeführt)

Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare, unversiegelte Bodenfläche von mind. 3x3 m (9 qm) dauerhaft zu sichern.

Falls diese Bäume so stark geschädigt werden, daß sie entfernt werden müssen, sind sie durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mindestanforderung:

Hochstamm (H), Stammbusch (STBU) 4x verpfl. mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm

Straucharten:

Berberis vulgaris*	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eunymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
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.

Kletterpflanzen

Folgende heimische Arten sind zur Berankung von Gebäuden und Zäunen zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe
Kletterrose	

2.1.3.4 NEGATIVLISTE

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

Trauer- u. Hängeformen von Laub- u. Nadelgehölzen:

Säulen oder pyramidenförmige Gehölze:	z.B. Trauerbuche, Hängezypresse
Gehölze mit farbigem Austrieb:	z.B. Thujen, Scheinzypressen
Gehölze mit weisssunter Blattfärbung:	z.B. Bluthorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung:	z.B. Eschen-ahorn / Gold-Ulme
Gehölze mit blauer Blattfärbung:	z.B. Blau-Fichte ('Blautanne')
Geschnittene Hecken	

2.1.3.5 WUCHSHÖHE

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind Pflanzungen nur mit einer Wuchshöhe bis maximal 3.50m zulässig. Bei Neupflanzungen sind hier Bäume und Sträucher zu pflanzen, deren Endwuchshöhen den erforderlichen Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren.

Die gepflanzte
Ausfall durch

Die Nutzung d
ist unzulässig.

2.5 FOLGEPLAN

Qualifizierte F
Bauantrages)
Die Gestaltun
(z.B. Gehölzpl
Freiflächenge
Regierung vor

3. HINWEISE



457

Bodendenkrm
liegen der M

Dieser Beba
vervielfältigte
verbundener
geeignet.

Die Aufnahm
Es werden n
Eine Liste d

Bei der Plan
Hinsicht das
mit Regenw

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.) Das Bauland ist als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO)
 - (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2.) Baugrundstücke müssen mindestens 1000 qm groß sein, um eine städtebaulich annehmbare Baudichte zu erreichen.
- 3.) Dachform: Zulässig ist Flachdach oder Satteldach mit maximaler Dachneigung von 26°.
- 4.) Die Oberkante der Kellerdecke oder Rampe darf nicht mehr als 1,20 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- 5.) Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
- 6.) Das Maß der baulichen Nutzung darf die Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ), bzw. die Geschoßflächenzahl von 1,2 (GFZ) gemäß der Baunutzungsverordnung nicht überschreiten.
- 7.) Entlang der Staatsstrasse ist ein 20 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Dieser Abstand darf in Ausnahmefällen unterschritten werden.
- 8.) Bauliche Anlagen müssen zum Waldrand einen Mindestabstand von 25 m haben.

2.1.3.2 BEPFLANZUNG

Soweit es zur Gestaltung des Ortsbildes zwingend erforderlich ist, sind die Standorte, Flächen und Baumarten für Baum- und Gehölzpflanzungen durch Plandarstellung festgesetzt. (Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig)
(Der Gesamtumfang der erforderlichen Gehölzpflanzungen ist **nicht** im Plan dargestellt.)

Folgende Pflanzgrößen und -qualitäten sind Mindestanforderungen:

Einzelbäume: Hochstamm (H)
Stammbusch (STBU) 3x verpfl. ohne Ballen Stammumfang 16-18 cm

Bäume in
Gebüsch: Heister (Hei.) 2x verpfl. ohne Ballen 200-250 cm hoch

Sträucher: (Str.) 2x verpflanzt 100-150 cm hoch

Obstbäume: Hochstamm (H), 2x verpfl. ohne Ballen Stammumfang 12-14 cm

Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare, unversiegelte Bodenfläche von mind. 3x3 m (9 qm) dauerhaft zu sichern. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Bäume sollen sich frei entwickeln können.

Das Überwachsen von Zweigen und Ästen über Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Strassen und Wege ist freizuhalten.

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

Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

Nr. 11 „Gewerbegebiet“

Markt Bad Endorf

Die Marktgemeinde Bad Endorf erläßt aufgrund § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB), Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), Art. 23 Gemeindeordnung (GO), in der jeweilig gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 in Verbindung mit Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. Nat Sch G) vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (1. Änderung) als

Satzung:

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

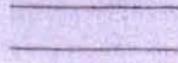
1.1  Grenze des Geltungsbereiches

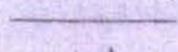
1.2 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

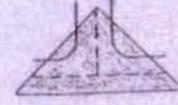
1.3 Nutzungsschablone:

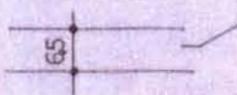
Nutzungsart	GE	II	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,8	1,2	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	o	SD	Satteldach

2. VERKEHRSFLÄCHEN

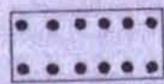
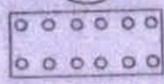
2.1  bestehende öffentliche Verkehrsflächen

2.2  Strassenbegrenzungslinien

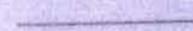
2.3  Sichtdreiecke

2.4  Strassenbreite

3. FLÄCHEN UND MASZNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

- 3.1  zu erhaltende Bäume
- 3.2  Gehölzstreifen zu erhalten
- 3.2  Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm)
3x verpfl. mit Ballen; 16-18 cm Stammumfang
- 3.3  Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm)
3x verpfl. mit Ballen; 16-18 cm Stammumfang
- 3.4  Baum zu pflanzen
- 3.5  Baum zu verpflanzen
- 3.5  Gehölzstreifen zu pflanzen
(entsprechend Artenliste, B.2 1.3.3)

4. BAUGRENZEN: BAUWEISE; MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

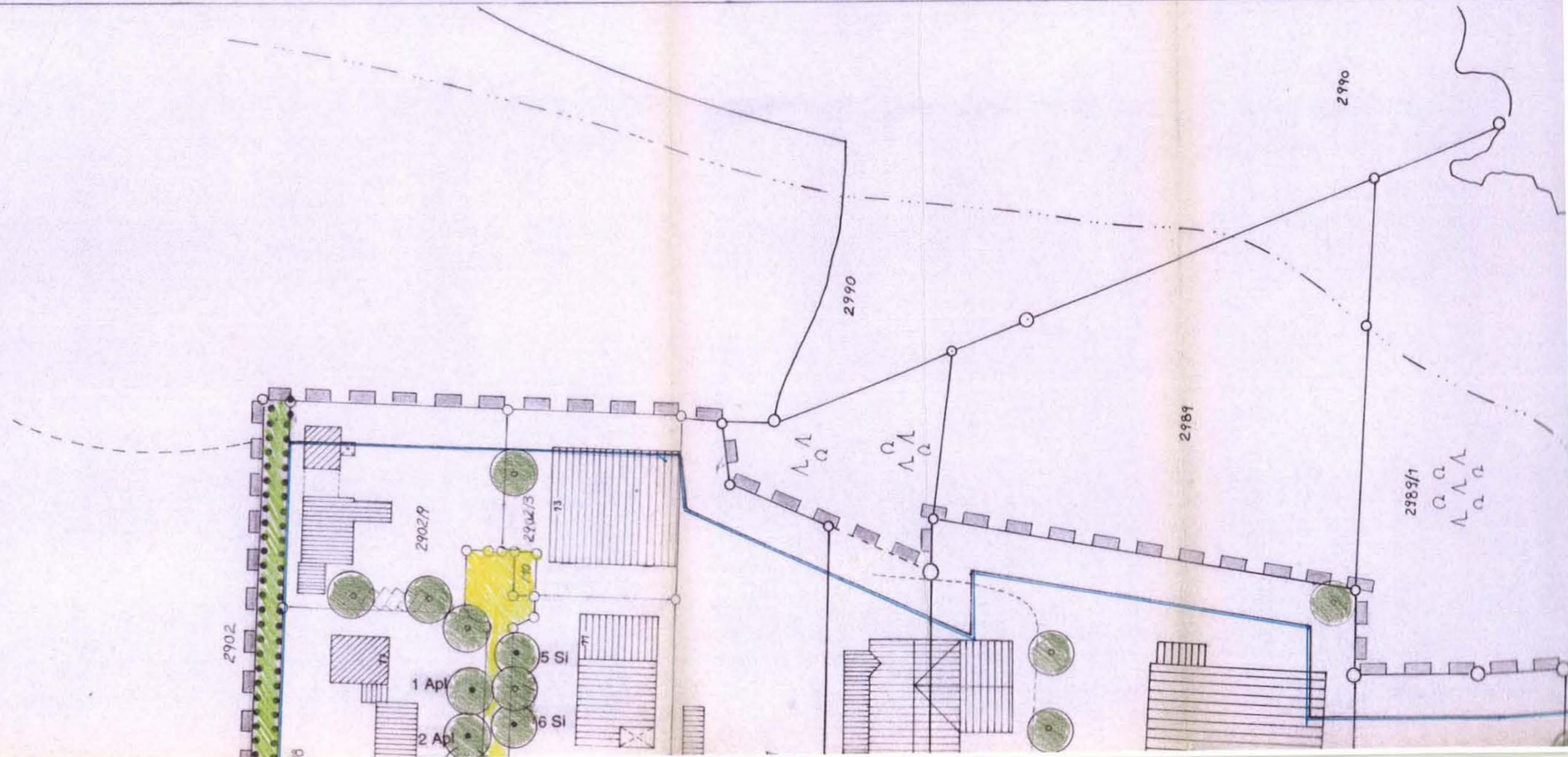
4.1  Baugrenze

4.2 II zwei Vollgeschosse

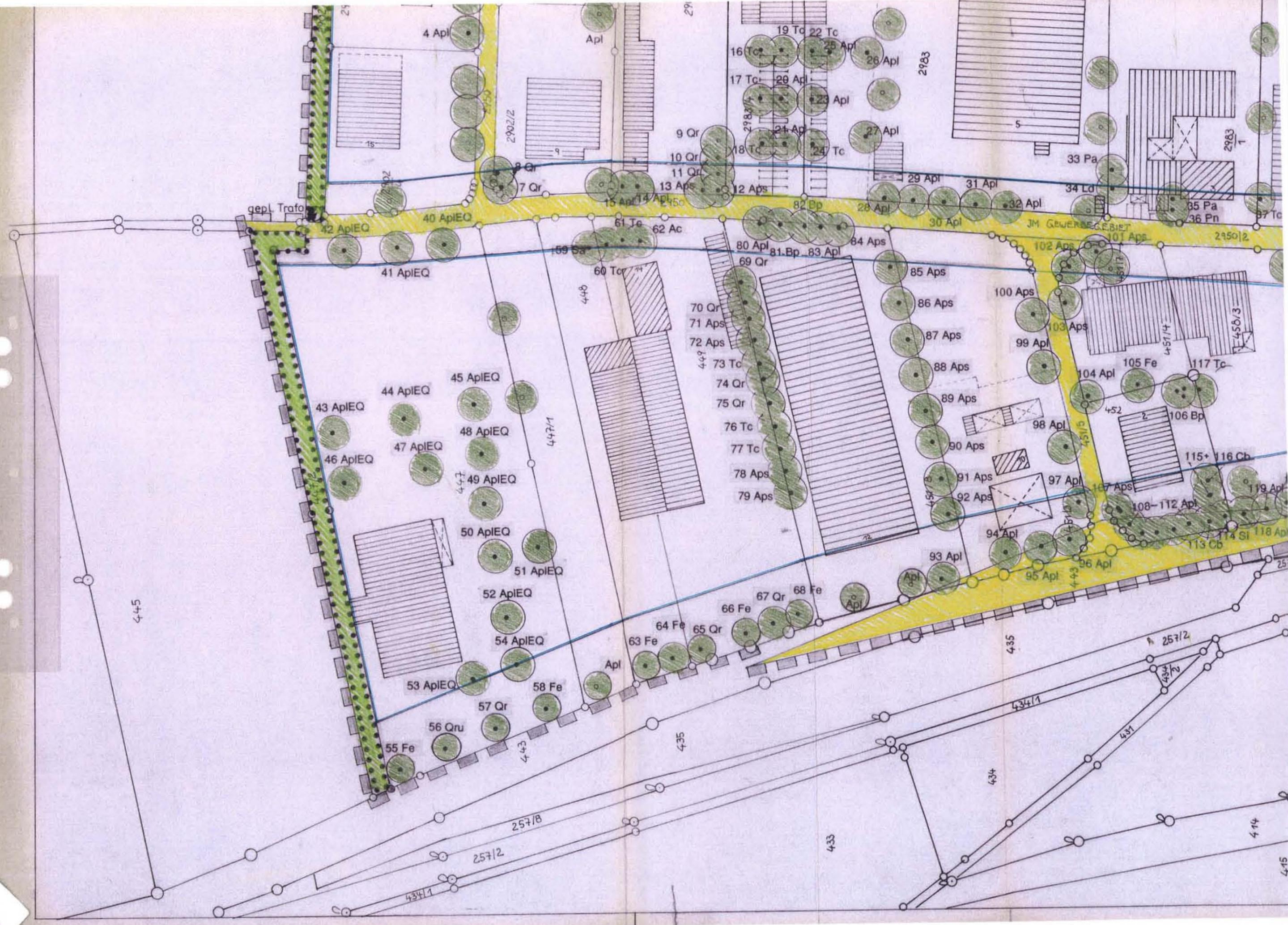
BEBAUUNGSPLAN MARKTGEMEINDE BAD ENDORF NR 11

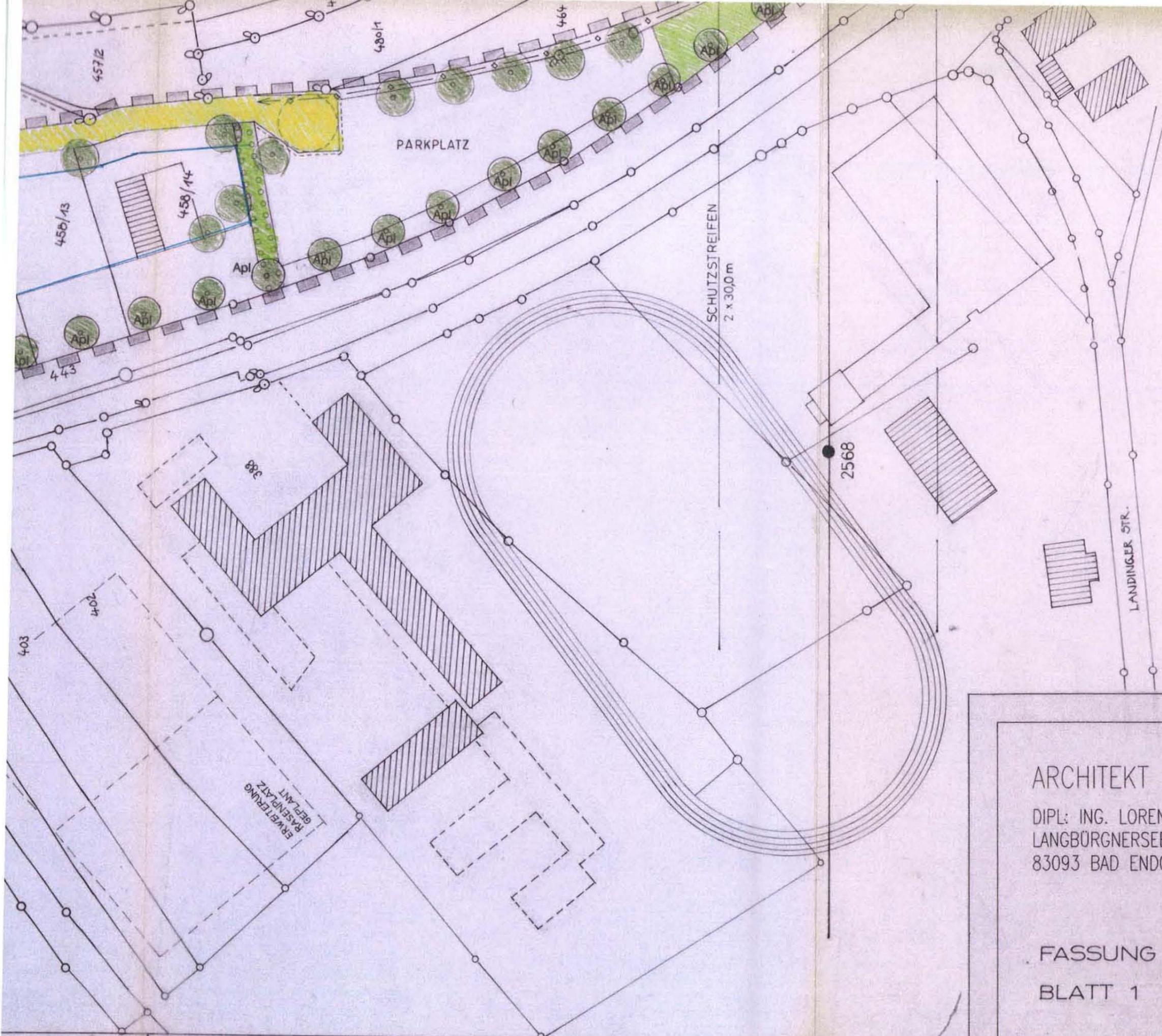
GEBIET: GEWERBEGEBIET

1. ÄNDERUNG









ARCHITEKT

DIPL. ING. LORENZ LINSEIS
LANGBÜRGNERSEESTR. 18
83093 BAD ENDORF

FASSUNG
BLATT 1

M 1:1000

06.06.2000

Original