

MARKTGEMEINDE

BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN - NR. 42

mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

„HOCHPLATTEN- UND
ZUGSPITZSTRASSE“

Fertigungsdaten:

Entwurf	Mai 2000
Änderung	06.06.2000
Änderung	27.07.2000
Änderung	22.08.2000
Änderung	02.11.2000

Maßstab = 1 : 1000

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Bauing. Ferdinand Leutner
Erlbergstraße 24
83233 Bernau a. Ch.

Rupert Schelle
Landschaftsarchitekt
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf





UNGSPLAN
ENSTENSTRASSE





LANDWIRTSCHAFTLICHE
NUTZUNG

BEBAUUNGSPLAN

BREITENSTEINSTRASSE

AVILLON

Neue Heimat

262/2

262/3

262/5

263/1

263/2

190

199

205

300

39

40

41

42

43

44

75

135

200

240

33

34

35

36

37

38

TGA

MARKTGEMEINDE

BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN - NR. 42

mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

**„HOCHPLATTEN- UND
ZUGSPITZSTRASSE“**

Fertigungsdaten:

Entwurf	Mai 2000
Änderung	06.06.2000
Änderung	27.07.2000
Änderung	22.08.2000
Änderung	02.11.2000

Maßstab = 1 : 1000

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Bauing. Ferdinand Leutner
Erlbergstraße 24
83233 Bernau a. Ch.

Rupert Schelle
Landschaftsarchitekt
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf

PLANUNGSBÜRO
B. U. S. U. L. F. - PLANUNG - BAULEITUNG
Ferdinand Leutner
BERNAU A. CH.
Tel. 0 89 317 34 32

Rupert Schelle
RUPERT SCHELLE
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HIRNSBERG 34
83093 BAD ENDORF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochplatten- und Zugspitzstrasse“ in Bad Endorf

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

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (BauNVO 90)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- 3 des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

1.000 F e s t s e t z u n g e n d u r c h P l a n z e i c h e n



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Baugrenze

z.B. 120 m²

max. zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

II

zulässig 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe gemäß Typ B, C und D sh. Ziff. 2.220

I + D

zulässig max. 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe gemäß Typ A sh. Ziff. 2.220



Firstrichtung

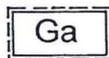


nur Doppelhäuser zulässig

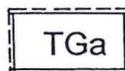


nur Hausgruppen zulässig

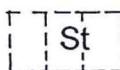
Garagen und Stellplätze:



Garagen



Tiefgaragen

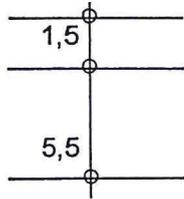


Mögliche Stellplätze mit wasser-durchlässigem Belag

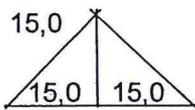
Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen



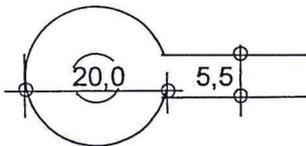
Öffentliche Verkehrsflächen 5,50 m asphaltiert
mit straßenbegleitendem Gehweg 1,50 m



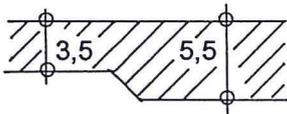
Sichtdreieck



Fahrrad u. Fußweg



Wendehammer mit Maßangabe



verkehrsberuhigter Bereich mit Engstelle

Grünordnung



Baum zu erhalten



Baum erster Größe zu pflanzen (entsprechend Artenliste)

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl. mit Ballen; 18–20 cm Stammumfang



Sommereiche zu pflanzen (Quercus robur)

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl. mit Ballen; 18–20 cm Stammumfang



Spitzahorn 'Schwedleri' zu pflanzen (*Acer platanoides* 'Schwedleri')

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl. mit Ballen; 18–20 cm Stammumfang



Wildkirsche zu pflanzen (*Prunus avium*)

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl. mit Ballen; 18–20 cm Stammumfang



Wildbirne 'Chanticleer' zu pflanzen (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3x verpfl. mit Ballen; 18–20 cm Stammumfang



Wallnuss zu pflanzen (*Juglans regia*)

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl. mit Ballen; 18–20 cm Stammumfang



Esche / Erle (*Fraxinus excelsior* / *Alnus glutinosa*) zu pflanzen

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl.; 16–18 cm Stammumfang



Baum zweiter Größe zu pflanzen (entsprechend Artenliste)

Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm),

3 x verpfl. mit Ballen; 16–18 cm Stammumfang



Obstbaum (Kirsche, Apfel, Birne) zu pflanzen

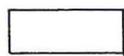
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm), h (Halbstamm)



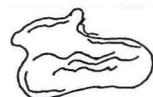
Gehölz zu pflanzen (entsprechend Artenliste)



Öffentliche Grünfläche / Naturnahe Wiese / Uferzone



Hausgarten / private Grünfläche



Teich

Flächen für die Landwirtschaft



Landwirtschaftliche Nutzfläche

Sonstiges:



Trafostation



Kinderspielplatz für Kleinkinder



Höhenlinien

z. B. 15

Parzellennummer

2.000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (AW) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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 Festsetzung der Grundstücksgrößen

	<u>Grundstück-Nr.:</u>	<u>Fläche:</u>
<u>Parzellen für</u> <u>Einheimische:</u>	1	475 m ²
	2	435 m ²
	3	460 m ²
	4	565 m ²
	5	350 m ²
	6	460 m ²
	7	265 m ²
	8	380 m ²
	9	365 m ²
	10	360 m ²

11	325 m ²
12	375 m ²
13	700 m ²
14	500 m ²
15	490 m ²
16	550 m ²
17	545 m ²
18	630 m ²
19	520 m ²
20	500 m ²
21	490 m ²
22	530 m ²
23	660 m ²
24	330 m ²
25	650 m ²
26	620 m ²
27	570 m ²
28	635 m ²
29	580 m ²
30	500 m ²
45	315 m ²

Wohnbau: 31 2.700 m²

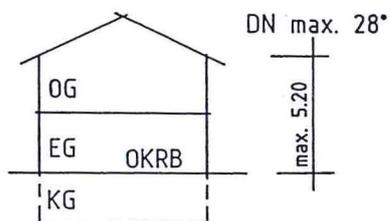
Frei verkäuflich:

32	560 m ²
33	620 m ²
34	850 m ²
35	965 m ²
36	675 m ²
37	640 m ²
38	965 m ²
39	1.250 m ²
40	870 m ²
41	870 m ²
42	820 m ²
43	820 m ²
44	820 m ²

Holzlege f. Flur-Nr. 233/2 45 m²

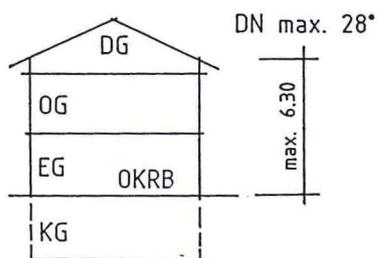
2.220 Die traufseitigen Wandhöhen der einzelnen Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
 (ab O.K. des natürlichen bzw. festgesetzten Geländes bis O.K. Dachhaut)

Typ A, max. 5,20 m



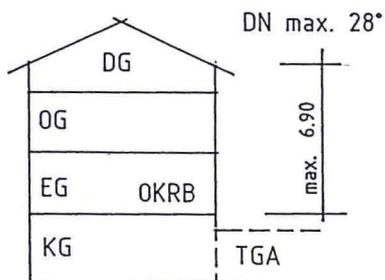
PARZELLEN NR.: 1, 2, 3, 4, 5, 13, 32, 36, 37

Typ B, max. 6,30 m



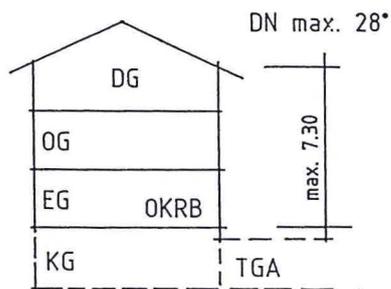
PARZELLEN NR.: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18,
 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
 29, 30, 45

Typ C, max. 6,90 m



PARZELLEN NR.: 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41,
 42, 43, 44

Typ D, max. 7,30 m



PARZELLE NR.: 31

- 2.230 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - der maximale zulässigen traufseitigen Wandhöhe
- 2.240 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche 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 %.
- 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 2.310 Im Geltungsbereich gilt die 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. Die Baugrenzen gewähren nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
- 2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z. B. Erker oder Balkone) sind auf max. zwei Gebäudeseiten auf max. 1/3 der Wandlänge und auf die Höhe eines Geschosses zulässig.

2.400 Gestaltung

2.410 Dachgestaltung:

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 28°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel sind ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 25°, Dachgauben ab 28° zulässig. Pro Gebäude und Dachseite ist maximal eine Gaube (maximale Breite 1,00 m) oder ein Quergiebel (maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge) zulässig. Für Anbauten (z. B. Garagen) sind auch Pultdächer mit 20° - 28° DN zulässig.

2.420 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.430 Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoss-Fußboden über NN:

Die Höhenstellung der Gebäude ist im Bauantrag darzustellen: Auf der Grundlage einer Geländeprofilaufnahme (Nivellement) ist das natürliche Geländeprofil (und evtl. Änderungen) entlang der Gebäudefluchten bis zur Straße und dem Nachbargrundstücken mit entsprechender Höhenkotierung darzustellen.

Die Höhenfestlegung der einzelnen Gebäude muss mind. 14 Tage vor Baubeginn der Gemeinde mitgeteilt werden und durch diese vor Ort abgenommen werden.

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

Das Gelände muss an die Nachbargrundstücke angepasst werden. Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bedingt zulässig. Diese sind bereits in der Eingabeplanung mit Nivellement einzureichen. Die gegebene Geländeformation muss übernommen 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 Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).
- 2.520 Bei einer giebelständigen Nachbargrenzgarage ist entweder profilgleich anzubauen oder ein Abstand von mind. 1,20 m zwischen den Garagen einzuhalten. Die Dacheindeckung benachbarter Grenzgaragen ist einheitlich herzustellen.
- 2.530 Garagen sind in Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO auch in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.540 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.
- 2.550 Es werden pro Wohneinheit 2 Stellplätze festgelegt.
- 2.560 Nebengebäude (Geräteräume) sind bis zu einer max. Größe 12 m² zulässig.
- 2.570 Der Abstand der Garagenvorderkante muss von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.600 Grünordnung

2.610 Entwässerung

Unverschmutztes bzw. nur geringfügig verschmutztes Ablaufwasser von befestigten Flächen ist im Untergrund zu versickern. (s. a. 2.540)

2.620 Teich

Durch Gestaltung flacher, übersichtlicher Ufer (Neigung 1 : 8 bis 1 : 6) ist die Sicherheit spielender Kinder zu gewährleisten. In den Sichtachsen dürfen nur hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

Das Teichufer ist als Überflutungsbereich mit Rigolen zur schadlosen Versickerung größerer Wassermengen auszuführen.

Das Teichufer ist naturnah zu gestalten. Im Uferbereich dürfen keine intensiven Nutzungsformen wie Rasen, Blumenbeete, Kinderspieleinrichtungen etc., angesiedelt werden. In Frage kommen ungedüngte, drei- bis vierschürige Wiesen und hochstämmige Erlen, Eschen und Weiden. Staudenfluren, Weidengebüsche und sonstige, heimische Auwaldgehölze können gepflanzt werden, soweit sie nicht die Übersichtlichkeit des Geländes beeinträchtigen. Die geeigneten Auwaldgehölze sind in der Artenliste aufgeführt.

2.630 Abgrabungen / Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in Geländeprofilen zum Bauantrag darzustellen (s. 2.430). Sie sind nur bedingt bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zulässig. Die vorhandene Geländeform ist zu erhalten.

2.640 Tiefgaragenüberdeckung

Die Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 60 cm zu überdecken (20 cm Unterboden, 40 cm Oberboden). Die bauliche Konstruktion ist darauf auszurichten, daß auch größere Sträucher und Bäume gepflanzt werden können.

2.650 Bindungen für die Bepflanzung

2.651 Bepflanzung

Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m .

Soweit erforderlich, sind Baumart und Pflanzgröße durch Plandarstellung festgesetzt.

Folgende Pflanzgrößen und -qualitäten sind Mindestanforderungen:

Baum erster Größe:

Hochstamm (H),

Stammbusch (STBU) 3 x verpfl. ohne Ballen Stammumfang 16–18 cm

Baum zweiter Größe:

Hochstamm (H),

Stammbusch (STBU) 3 x verpfl. ohne Ballen Stammumfang 16–18 cm

Bäume in Gehölzen

Heister (Hei.) 2 x verpfl. ohne Ballen 200–250 cm hoch

Sträucher: 2 x verpflanzt 60–100 cm hoch

Obstbäume:

Hochstamm (H), 2 x verpfl. ohne Ballen

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 und Ästen über Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Straßen und Wege ist freizuhalten.

2.652 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 bzw. Auengebüsche entlang des Baches), zusammengestellt.

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

Baumarten erster Größe:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Nußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Sommereiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten zweiter Größe:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten:

Berberis vulgaris*	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Es ist darauf zu achten, daß die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspieleinrichtungen gepflanzt werden.

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 Nußbäume, Kirschen oder starkwüchsige Apfel- und Birnensorten als Hochstämme zu pflanzen.

Kletterpflanzen

Die Begrünung der Fassaden wird empfohlen. Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelängerjelleber
Clematis	Waldrebe
Parthenocissus	Wilder Wein
Kletterrosen	

Auwaldarten (am Teich):

Folgende Auwaldarten sollen nur im Uferbereich des Teiches Verwendung finden.

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

2.653 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder das ländliche Ortsbild 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, Hänge-Zypresse

Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:

z. B. Thujen, Scheinzypressen

Gehölze mit farbigem Austrieb: z. B. Blutahorn

Gehölze mit weißbunter Blattfärbung: z. B. Eschen-Ahorn

Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung: z. B. Jap. Schlitz-Ahorn / Gold-Ulme

Gehölze mit blauer Blattfärbung: z. B. Blau-Fichte ('Blau-Tanne')

Immergrüne Hecken

2.660 Einfriedungen

Es können einfache Holzzäune und Laubgehölz-Hecken gewählt werden. Die Höhe ist auf max. 1,0 m beschränkt (Sichtdreiecke 0,80 m).

Beton- oder Steinsäulen, sichtbare Betonsockel, Kantensteine, Glas- oder Kunststoffverblendungen, aufwendige Holzzäune (z. B. Jägerzäune, farbig gestrichene Holzzäune) und immergrüne Hecken sind unzulässig.

Als wenig aufwendige, naturnahe Zaunarten kommen in Frage:

- Holzzäune aus ungeschälten Rund- oder Halbhölzern ('Hanichelzaun')
- Staketenzäune.

Der Abstand von der öffentlichen Straßengrenze bis zu den Einfriedungen beträgt mindestens 0,50 m.

2.670 Befestigte Flächen

Alle befestigten Flächen (Ausnahme: Straßenverkehrsflächen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (s. a. 2.540)

Die Fußwege sind mit wassergebundener Wegedecke auszuführen.

2.680 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 Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

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

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

2.690 Folgeplanungen

Für alle Grundstückspartellen ist ein Geländeprofil (Nivellement) der Freiflächen als Teil des Bauantrages erforderlich (s. 2.430).

Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Voraussetzung (Teil des Bauantrages) der Erteilung der Baugenehmigung sind für folgende Grundstückspartellen erforderlich:

Partelle Nr.: 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 31; 32; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43 sowie für den Kinderspielplatz und den Teichumgriff.

Die Gestaltung der privaten Freiflächen ist detailliert darzustellen (z. B. Gehölzpflanzungen, Beläge, Zäune, Geländeprofil) entsprechend dem Merkblatt 'Freiflächengestaltungspläne im Baugenehmigungsverfahren' der Regierung von Oberbayern.

2.700 Sonstiges

- 2.710 Jedes Grundstück erhält für die Ableitung von Niederschlagswasser einen Revisionsschacht, der ohne Gerinne und im unteren Teil mit Sickerrohren ausgebildet wird. Durch diese Maßnahme soll der erste Wasserschwall bei Platzregen gespeichert und eine mögliche Versickerung gefördert werden. Der Überlauf des Revisionsschachtes wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.
- 2.720 Die Unterbringung von Abfallbehältern auf der Straße oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht zulässig. Sie sollten auf den fremder Sicht entzogenen Flächen und möglichst innerhalb von Gebäuden untergebracht werden.
- 2.730 Auf den Parzellen 1 – 30 im Planbereich sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, Doppelhäuser maximal eine Wohneinheit.
- 2.740 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände sind unzulässig. Einzelbäume mit freier Durchsicht (mind. 1,50 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.
- 2.750 Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Seitenverhältnis mindestens 4 : 5 betragen muss. Der First ist über die Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- 2.760 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einander anzugleichen.
- 2.770 Der Dachüberstand bei dem Hauptgebäude an den Giebeln muss mindestens 1,20 m betragen, an den Traufen mind. 1,00 m, bei den Nebengebäuden und Garagen mind. 0,50 m bzw. 0,30 m.
- 2.780 Grelle Farben, sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen, sowie Glasbausteinen sind untersagt.
- 2.790 Die Verteilerkästen sind in die Zaune zu integrieren.

3.000 Hinweise

—————	bestehende Grundstücksgrenzen
✖ — ✖ — ✖	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z. B. **2120** Flurnummer (als Beispiel)

 grau bestehende Wohngebäude

 grau bestehende Nebengebäude

- 3.100 Immissionen, die durch die normale landwirtschaftliche Betriebsführung entstehen, sind hinzunehmen.
- 3.200 Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage vielfältiger katasteramtlichen Lagepläne (M = 1 : 1000) gefertigt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
- 3.300 Empfehlung auf Einfriedungsverzicht!
- 3.400 Das im Gebiet des Bebauungsplanes anfallende Schmutz- bzw. Abwasser wird über das bestehende Ortsnetz in die Ringkanalisation Simssee eingeleitet. Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers sorgt die Gemeinde.
- 3.500 Bei Versickerung von Niederschlagswasser ist die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vom 01.01.2000 (GBVI Nr. 3/2000 S. 30) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ 12.01.2000 (AllIMBI Nr. 3/2000 S. 84) zu beachten.
- 3.600 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies nach Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

4.000 Verfahrensvermerke

- 4.100 Aufstellungsbeschluss am 11.01.2000, ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang vom 02.02. – 24.02.2000.
- 4.200 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund des Schreibens vom 13.09.2000.
- 4.300 Vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.09. – 13.10.2000.
- 4.400 Auslegungsbeschluss am 31.10.2000.
- 4.500 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.11. – 14.12.2000 öffentlich ausgelegt.
- 4.600 Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan am 19.12.2000 beschlossen.
- 4.700 Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 07.03.2001 Nr. IV/R-610-1/3 C 9-37/000 den Bebauungsplan genehmigt.



Ausgefertigt am 11.04.2001

.....
Walter Kindermann, 1. Bürgermeister

Landratsamt Rosenheim

22. 05. 01

Limbeck
Limbeck



- 4.800 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist am 12.04.2001 unter Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und jedermann Auskunft erlangen kann. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.



Bad Endorf/ den 12.04.2001

.....
Walter Kindermann, 1. Bürgermeister

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 42 „Hochplatten- und Zugspitzstrasse“
der Marktgemeinde Bad Endorf
mit integriertem Grünordnungsplan

1. Planrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 42 mit integriertem Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Endorf (in Aufstellung) entwickelt.

Der Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha, davon sind ca. 3,5 ha zur Bebauung vorgesehen. Die Restfläche von ca. 3,0 ha wird landwirtschaftlich genutzt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an „Bauland für Einheimische“ und frei verkäufliche Grundstücke mit der Nutzung als Wohnbauflächen und kleinen Pensionen, die im WA bedingt durch die Nähe zum Kurgebiet zugelassen werden.

3. Das Plangebiet

Es handelt sich um ein ca. 6,5 ha großes rechteckiges nach Osten hin abgestuftes Areal am Westrand von Bad Endorf.

Begrenzt ist es auf der Nordseite durch die Neue Heimat, den Sudetenweg und die Hochriesstrasse, auf der Ostseite durch die Hochfelln-, Hochplatten-, Zugspitz- und Kampenwandstrasse, im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 39 Breitensteinstrasse und im Westen durch die Kurfer Strasse.

4. Städtebauliche Merkmale

4.1 geplante Baustruktur

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die großzügig bemessenen überbaubaren Flächen mit einer GRZ von ca. 0,20 – 0,25 ausgewiesen.

Das Baugebiet ist mit verkehrsberuhigten Abschnitten versehen, um hoher Durchfahrtsgeschwindigkeit entgegenzuwirken.

Als westseitiger Abschluss der Bebauung ist ein Fußweg begleitend zur freien Landschaft vorgesehen, der mit Ruhezone versehen ist und mit der Kurfer Strasse bzw. der Breitensteinstrasse verbunden wird. Außerdem ist geplant, die vorhandenen und geplanten Strassen im gesamten Baugebiet mit Gehwegen zu verbinden.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt:

- a) durch die Hochriesstrasse
- b) durch die Hochfellnstrasse
- c) durch die Hochplattenstrasse
- d) durch die Zugspitzstrasse
- e) durch die Breitensteinstrasse

4.3 Parzellierung

- a) Bauland für Einheimische: Nr. 1 – 30, 45
- b) gemeindlicher Wohnbau: Nr. 31
- c) frei verkäuflich: Nr. 32 – 44

5. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird mit Trink- und Brauchwasser durch das Wasserwerk Bad Endorf versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Firma Stern.

Die Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dem Abwasser-Zweckverband Simssee zugeführt; das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern, die zur Sicherheit mit einem Überlauf versehen und über eine Rohrleitung zum Biotop bzw. zum gemeindlichen Vorfluter zum Simssee zugeführt wird.

Die festen Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

6. Immissionsschutz

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 25, 26, 27 und 28 sind nach der Bahntrasse München – Salzburg gelegen, in diesem Bereich ist mit Schallimmissionen zu rechnen.

Es wird empfohlen, die Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu verlegen bzw. mit Schallschutzfenster der Klasse II zu versehen.

7. Eigentumsverhältnisse

Die bebaubaren Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Bad Endorf, die landwirtschaftlich genutzte Fläche in privater Hand.



Bad Endorf,² NOV. 2000

[Handwritten signature]

Kindermann, 1. Bürgermeister

Bernau a. Ch.,

[Handwritten signature]

Planungsbüro Leutner

BEGRÜNDUNG

Zur Sicherung und Verbesserung der Ortsgestaltung und um Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. zu minimieren wird für den Bereich des Bebauungsplanes 'Hochplatten- und Zugspitzstraße' ein Grünordnungsplan als Teil des Bebauungsplanes aufgestellt.

1. Lage und Geologie

Das Planungsgebiet ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche am westlichen Ortsrand des Marktes Bad Endorf im Landkreis Rosenheim.

Naturräumlich liegt der Markt Bad Endorf im Inn-Chiemsee-Hügelland.

Als Böden finden sich Braunerden und Parabraunerden, die aus der lehmig-steinigen Grundmoräne des Inngletschers entstanden sind.

2. Nutzung

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Einige Obstbäume und Eichen stehen entlang der Kurfer Straße.

3. Gestalterisches Leitbild

Die das Landschafts- und Ortsbild prägende, landwirtschaftliche Nutzung am westlichen Ortsrand soll gesichert werden.

Pflanzungen entlang des Fußweges am westlichen Rand des Baugebietes sollen das Neubaugebiet in die parkartige Landschaft einbinden.

Der Kinderspielplatz und die öffentlichen Grünflächen sollen die Freiflächenversorgung der gesamten Wohnbevölkerung verbessern.

Negative Wirkungen auf den Naturhaushalt sollen minimiert werden. Durch Auflagen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sollen private und öffentliche Nutzbarkeit verbessert werden und ein harmonisches Gesamtbild entwickelt werden.

4. Entwässerung

Damit das Niederschlagswasser unmittelbar versickern kann und im Naturkreislauf verbleibt, sollen befestigte Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen etc. soll durch Versickerung in den Untergrund in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

5. Abgrabungen / Aufschüttungen

Zur einheitlichen, landschaftsgebundenen Gestaltung des Baugebietes soll

die Erhaltung der natürlichen Geländeform durch Einschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen beitragen.

6. Tiefgaragen

Die erforderlichen Tiefgaragen nehmen relativ große Anteile der Gesamtfläche ein. Die Funktion dieser Flächen für die Freiflächengestaltung und den Naturhaushalt muß durch ausreichende Erdüberdeckung gesichert werden.

7. Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung

Die wenigen, vorhandenen Gehölzbestände sollen erhalten werden.

Um den das Ortsbild prägenden Gesamteindruck sicherzustellen, sollen die strukturgebenden Baum- und Gehölzpflanzungen hinsichtlich Standort und Größe festgelegt werden.

Um dem neuen Baugebiet einen einheitlichen Charakter zu geben und es in den bestehenden Ort einzufügen, werden die entlang Straßen und Wegen zu verwendenden Baumarten festgesetzt. Ansonsten kann aus den Arten, die unter natürlichen Bedingungen auf diesem Standort aufwachsen würden, sowie großwüchsigen Obstbäumen frei ausgewählt werden.

Die Festlegung von Mindest-Pflanzgrößen und Ausführungsfristen dient dazu, daß die Pflanzmaßnahmen möglichst bald Wirksamkeit für Landschafts- und Ortsbild erlangen.

Artenliste:

Die ausgewählten Arten sind an der potentiell natürlichen Vegetation, d.h. der Vegetation die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde und deren naturnahen Ersatzgesellschaften (Hecken etc.), sowie altbekannten Nutzpflanzen orientiert.

Typische Gartengehölze (Deutzie, Forsythie, Weigelie etc.), Gartenstauden und Rasenflächen sollen nur im privaten Gartenbereich verwendet werden.

Negativliste:

Pflanzen, die den Gesamteindruck eines eher ländlich geprägten Ortes stören, sollen vermieden werden. Auch heimische Bäume und Sträucher, die nicht für diesen Landschaftsraum geeignet sind, sollen nicht gepflanzt werden.

8. Einfriedungen

Um einen einheitlichen Gesamteindruck sicherzustellen, sind Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen erforderlich.

9. Fristsetzungen / Folgeplanungen

Da die Bepflanzung erhebliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat, soll sie so bald wie möglich erfolgen.

Um die Umsetzung der differenzierten Anforderungen hinsichtlich der Freiflächengestaltung zu gewährleisten und zu überwachen, sind Freiflächengestaltungspläne als Teil des Bauantrages für die am Ortsrand liegenden Parzellen erforderlich.