

Planzeichenerklärung

A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

Allgemeines

█ █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (3) Ausnahmsweise zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen
 (4) nicht zugelassen werden
 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 OK max. OK maximale Höhe der Attika 534,50 ü.NN bis 544,10 ü.NN
 2.2 H-III Zahl der Vollgeschosse
 2.3 GRZ I 0,4 / GRZ II 0,8 maximale Grundflächenzahl GRZ I mit 0,4 / GRZ II mit 0,8
 2.4 GFZ 0,9 maximale Geschossflächenzahl GFZ mit 0,9

3. Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze

4. Gestaltung

- 4.1 FD Flachdach / flach geneigte Dächer

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 5.2 Ein- und/oder Ausfahrt Tiefgarage
 5.3 Zufahrt Grundstück

6. Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 6.1 Spielanlagen

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage
 7.2 Fläche für Balkone und Überdachungen
 7.3 Nutzungsschablone mit folgenden Inhalten:
 Oben links die Art der baulichen Nutzung (hier:allgemeines Wohngebiet);
 links unten die zulässige Grundflächenzahl GRZ I 0,4 / GRZ II 0,8
 rechts unten die zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,9

B. Planzeichenerklärung für die Hinweise

- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 8.2 bestehende Gebäude
 8.3 1059 Flurstücknummer (z.B. 1059)
 8.4 531,99 Bezugspunkt auf NN
 8.5 533,00 Höhenkote Urgelände (informativ) in Meter ü. Normalnull, z.B. 533,00 ü.NN.

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgelegten Oberkanten Attika gelten als Höchstmaß.
 Die maximale Höhe wird definiert durch die Oberkante Attika (OK) über NN.
 Kamine und untergeordnete Bauteile dürfen die OK überschreiten.
 Durchsichtige, durchscheinende und/oder durchlüftete (mind 50%) Geländer mit max. 1,10m auf Flachdächern sind zulässig und nicht in der OK mit anzurechnen.
 2.2 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4 / 0,8, die maximale Geschossflächenzahl 0,9.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgelegt.
 3.2 Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Ausnahmen können für gemeinschaftliche Nebengebäude, wie z.B. Gartengeräte-, Müll-, und Fahrradhaus erteilt werden.

4. Abgrabungen/ Gelände

- 4.1 Die OK FFB EG darf an der Hangoberseite nicht mehr als 1,0m über dem natürlichen Gelände liegen.
 Abgrabungen bis zu 1,50m im Mittel sind zulässig.
 Geländeübergänge sind an das bestehende Gelände fließend anzupassen.
 4.2 Bei dem südlichen Baufeld ist das Gelände an der straßenseitigen Längsseite durchgängig an das Erdgeschossniveau anzugleichen. Abgrabungen sind an dieser Seite unzulässig.

5. Grünordnungen

- 5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 Eine intensive Begrünung der Tiefgarage muss durch eine ausreichende Substratüberdeckung gewährleistet sein.
 5.2 Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 Für je 300qm Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens je ein heimischer Obst/Laubbäume zu pflanzen.
 Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 5.3 Pflanzgebot gem. §178 BauGB
 Pflanz- und Saatarbeiten sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen.
 Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.
 5.4 Schutz des Oberbodens gem §202 BauGB
 Vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m und einer max. Höhe von 1,2 m auszuführen.
 Einfriedungen zu straßenzugewandten Seite sind nur als offene Holzzäune zulässig.
 Hecken dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

D. Textliche Hinweise

7. Entwässerung

- 7.1 Auf dem Grundstück ist keine Versickerung möglich.
 Die Entwässerung erfolgt mittels Rückhaltung im nördlichen und östlichen Bereich. Die Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgt mittels Drosselung und Durchflussmenge von 12 l/s.
 Der Tiefpunkt der Jahnstraße südwestlich des Grundstückes (außerhalb des Geltungsbereiches) soll zudem an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.

8. Starkregenereignisse

- 8.1 Die Bauwerke müssen vor Wassereindringung geschützt ausgeführt werden: Oberkante-Rohfußboden mind. 0,25 m über Gelände, oder gleichwertige bauliche Maßnahme. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Abgrabungen, Aufkantung, u.ä.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser schädlich aufstauen oder umlenken können.

9. Bauliche Gestaltung

- 9.1 Dachdeckung Flachdächer (FD): Extensive Begrünung, Kiesschüttungen oder einem Belag für Terrassen.

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachflächenfenster oder verglaste Ausschnitte zulässig, wenn sie in die Gesamtgestaltung der Dachflächen eingebunden sind.

- 9.2 Fassaden: Für die Fassadengestaltung sind vorwiegend Putz, Stein und Holzwerkstoffe zu verwenden.
 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

- 9.3 Stellplätze: Die Stellplätze sind nach den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung Bad Endorf vom 14. Januar 2004 zu errichten.
 Offene Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten; dies gilt ebenso für Zuwegungen und Plätze.
 Für die Tiefgarage und ihre Zufahrten ist Asphalt zulässig.

- 9.4 Kinderspielflächen:
 9.4.1 Kinderspielflächen sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
 9.4.2 Kinderspielflächen müssen für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und für Kinder von sechs bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.
 9.4.3 Kinderspielflächen sind mit Sträuchern einzuzüchten. Zur Schattenspendung sollen geeignete, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Die Gestaltung mit Pflanzen hat so zu erfolgen, dass der Verzehr von oder direkter Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann.
 9.4.4 Kinderspielflächen für mehr als fünf Wohnungen sind mit einem Gerätespielplatz auf weichem Untergrund (z.B. Sand, Hackschuttzeste oder dauerelastischem Fallschutzbelag) mit mind. einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mind.zwei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mind. sechs Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergerätee und -einrichtungen, Balken, Türe, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1 "Spielflächen und Freiräume zu Spielen - Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb", sind dabei zu beachten.
 9.4.5 Kinderspielflächen sind mit mindestens drei ortsfesten Sitzgelegenheiten und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Spielplätzen für mehr als fünf Wohnungen ist für je drei weitere Wohnungen eine zusätzliche Sitzgelegenheit zu schaffen.

- 9.5 Freiflächen
 Mit dem Bauantrag soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen im Maßstab 1:100 eingereicht werden.

E. Verfahrensvermerke

7. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 Ströbinger Straße, Bauvorhaben in der Jahnstraße

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.21 bis 14.06.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.07.2021 geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.06.2021
 a) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 14.09.2021 erneut beteiligt.
 b) erfolgte eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 14.09.2021.
- Zu dem mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.09.2022 geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.09.2022
 a) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2022 bis 24.10.2022 erneut beteiligt.
 b) erfolgte eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2022 bis 24.10.2022.

6. Die Gemeinde Bad Endorf hat mit Beschluss des Stadtrats /Gemeinderats vom 06.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2022 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Bad Endorf, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister
 Alois Loferer

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Endorf, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister
 Alois Loferer

Datum: 06.12.2022

brüderl.

Architekten + Innenarchitekten
 Trostberger Straße 13 & 22
 D-83301 Traunreut
 Tel. + 49 (0) 86698589-0
 www.bruederl.de



BEBAUUNGSPLAN NR.3 "Ströbinger Straße, Bauvorhaben in der Jahnstraße" (7. Teiländerung des Bebauungsplans Nr.3)

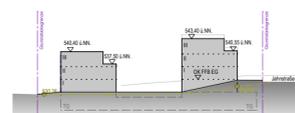
Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diese Bebauungsplanänderung als Satzung.
 Für diese Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, M= 1:1000



SYSTEMSCHNITT A-A, M = 1:1000



SYSTEMSCHNITT B-B, M = 1:1000