

Marktgemeinde **Bad Endorf**
Lkr. Rosenheim


Bebauungsplan **Nr. 67 „Schulzentrum“**
Westlich der Hans-Kögl-Straße und nördlich des Sportplatzes TSV Bad Endorf

Entwurf Krug Grossmann Architekten GmbH
Stollstr. 5, 83022 Rosenheim, www.krug-grossmann.de

Entwurf Freianlagen ARGE realgrün Landschaftsarchitekten & Stadtplaner GmbH
mit Stephan Huber Landschaftsarchitekten
Mariahilfstr. 6, 81541 München
Baaderstraße 20, 80469 München

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

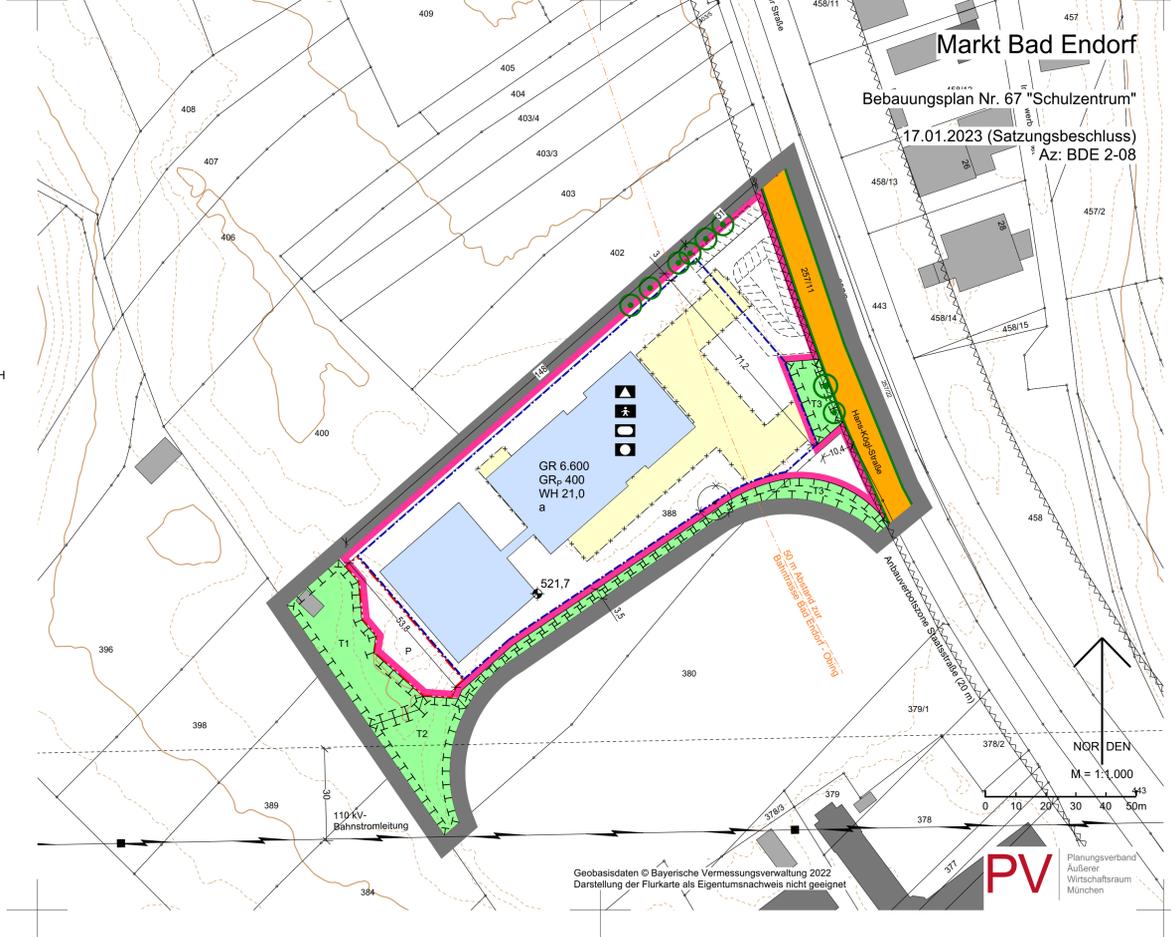
Bearbeitung Dörr, Knözinger-Ehrl, Pawar QS: Wiß

Aktenzeichen BDE 2-08

Plandatum 17.01.2023 (Satzungsbeschluss)
15.11.2022 (erneute Auslegung)
26.07.2022 (Entwurf)
05.04.2022 (Vorentwurf)

Satzung

Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 8 Natur- und Artenschutz**
- 8.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.1.1 T1 „Bienenweide“
Innerhalb der Teilfläche 1 (T1) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Pflanzung von zehn bienenfreundlichen Gehölzen zu ergänzen. Gehölzfreie Teilflächen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung für blütenreiche Magerrasen anzulegen und ab dem zweiten Jahr nach der Herstellung einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- 8.1.2 T2 Zaunedeichsenhabitat (CEF-Maßnahme)
Innerhalb der Teilfläche 2 (T2) sind auf einem Streifen von 6 m Breite die vorhandenen Gehölze zu 50 % zu erhalten. Auf der übrigen Fläche sind zu jeweils einem Drittel steinige Flächen mit Lesesteinhaufen, Sandflächen mit losem Astwerk und Wurzelstöcken sowie schütter bewachsene Flächen mit krautigen Pflanzen und Gräsern anzulegen. Die Fläche ist im Übergang zu T1, T3 und der Gemeinbedarffläche mittels Wurzelstöcken abzugrenzen.
- 8.1.3 T3 Wanderkorridor für Zaunedeichsen (CEF-Maßnahme) und sonstiges Zaunedeichsenhabitat
Innerhalb der Teilfläche 3 (T3) sind schütter bewachsene Flächen mit krautigen Pflanzen und Gräsern anzulegen.
- 8.2 Den Eingriffsflächen auf Teilflächen von Flurstück 388 der Gemarkung Bad Endorf werden Ausgleichsflächen auf Teilflächen von Flurstück 388 der Gemarkung Bad Endorf und auf Teilflächen von Flurstück 1297/2 der Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau zugeordnet.
- 8.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.
- 9 Bemaßung**
- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

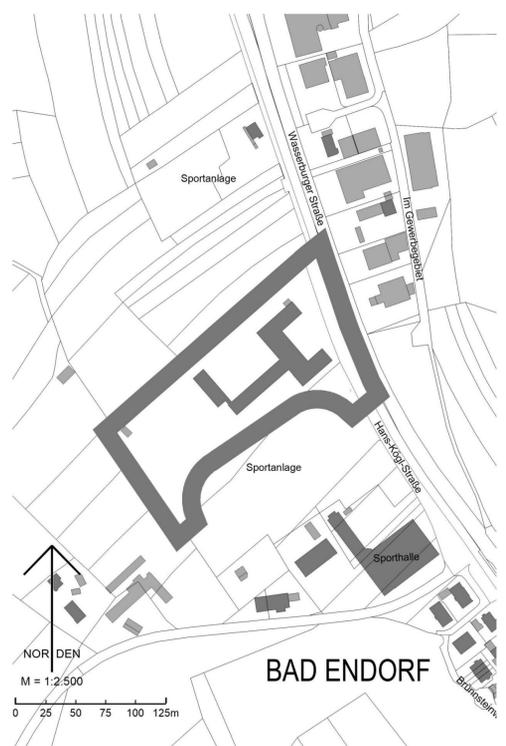
- 14.2 Abwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln zu erstellen und zu betreiben.
- 14.3 Oberflächenwasserbeseitigung
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) einwasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 15 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 16 Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) des Verfassers Biologie Chiemgau mit Stand vom 11.11.2022 die Umsetzung folgender Vermeidungsmaßnahmen und folgender Eingriffen zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich:
- Vorgaben zu Gehölzentnahme gemäß Punkt 5.1.1 der saP
 - Vorgaben zu Beleuchtung und Verglasung gemäß Punkt 5.1.2 der saP
 - Vorgaben zu Gebäudeabriss gemäß Punkt 5.1.3 der saP
 - Vorgaben zu Baustelle und Baustelleneinrichtung gemäß Punkt 5.1.4 der saP
 - Ersatz der Nistplätze für Haus- und Feldsperlinge am Neubau gemäß Punkt 5.1.5 und 5.2.2 der saP (CEF-Maßnahme)
 - Strukturelle Vergrümpfung, Reptilienzaun und ggf. Abfang verbleibender Zaunedeichsen gemäß Punkt 5.1.6 der saP
 - Ersatzquartiere für Fledermäuse gemäß Punkt 5.2.3 der saP (CEF-Maßnahme)
 - Ersatzhabitate für Zaunedeichsen gemäß Punkt 5.2.4 der saP (CEF-Maßnahme) entspricht Fläche gemäß Punkt A 8 ff der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 hat in der Zeit vom 06.05.2022 bis 30.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 hat in der Zeit vom 06.05.2022 bis 30.05.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.22 bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.22 bis 12.09.2022 beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2022 bis 08.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2022 bis 08.12.2022 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- Die Marktgemeinde Bad Endorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt, Klima- und Verkehrsausschusses vom 17.01.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den

(Siegel) Alois Loferer, Erster Bürgermeister



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2021.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung**
- 2.1  Fläche für Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
- 2.1.1  Bildung
Zulässig sind Einrichtungen für Bildung, wie Schule.
- 2.1.2  Kinderbetreuung
Zulässig sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung z.B. Hort, Kindergarten.
- 2.1.3  Sport
Zulässig sind Einrichtungen für Schul-, Freizeit- und Vereinssport.
- 2.1.4  Öffentliche Verwaltung
Zulässig sind Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, z.B. Sitzungssaal, Büroräume
- 2.1.5 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Wohnungen für Mitarbeiter (z.B. Hausmeister), die dem Schulbetrieb zugeordnet sind und eine Geschossfläche von insgesamt max. 500 m² nicht überschreiten
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 6.600** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 6.600 m²
- 3.1.1 **GR 400** Für die Pausenhoffläche im Westen wird eine zusätzliche Grundfläche von 400 m² festgesetzt.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,82 überschritten werden.
- 3.2  521,7 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 521,7 m ü. NHN
- 3.3 **WH 21,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 21,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. A.3.2 bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Oberkante der Attika bei Flachdächern).
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
- 4.1 **a** abweichende Bauweise
Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  Baugrenze Pausenhof West
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Es sind insgesamt mind. 28 Stellplätze herzustellen.
- 5.2 Offene Stellplätze (für PKW und Fahrräder), Garagen/Carports, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.1.1 ist zu beachten.
- 5.2.1 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 4,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der festgesetzten Höhekote gem. A.3.2 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Oberkante der Attika bei Flachdächern).
- 6 Verkehrsflächen**
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3 Für nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7 Grünordnung**
- 7.1  private Grünfläche
- 7.2  zu erhaltender Baum
- 7.3 Je angefangener 200 m² Bauland ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

- B Hinweise**
- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 **388** Flurstücksnummer, z.B. 388
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Hochspannungsfreileitung
- 7  Anbauverbotszone 20 m zur St 2092
- 8  Abstand 50 m zur Bahntrasse Bad Endorf - Obing
- 9  zu fallender Baum
- 10  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (natürliches Gelände)
- 11 **Abstandsflächen:**
Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- 11.1  Geplante Stellplätze mit Wendeschleife
- 12 **Immissionen**
Lärm- Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.
- 13 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 14 **Erschließung**
- 14.1 **Trinkwasserversorgung**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

- Alle Maßnahmen sind in Begleitung und Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Ein regelmäßiger Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Darüber hinaus sind gemäß Unterer Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen zu beachten:
- Luftschädliche sind so zu sichern, dass keine Tiere (Kleinsäuger, Amphibien) hineinfallen können oder es sind Vorrichtungen anzubringen, damit Tiere wieder hinausklettern können.
 - Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen.
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2021.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den
- (Siegel) **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Marktgemeinde Bad Endorf, den
- (Siegel) Alois Loferer, Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt
Bad Endorf, den
 - (Siegel) Alois Loferer, Erster Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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) Alois Loferer, Erster Bürgermeister