



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 270 qm
2.2. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sowie für Nebenanlagen bis zu 100 % überschritten werden.
- 3.0. Baugrenzen, Firstrichtung**
- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Firstrichtung
- 4.0. Verkehrsflächen**
- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Grünstreifen
- 4.3. private Verkehrsfläche
- 4.4. Sichtdreiecke von allen sichtbehindernden Bauten und Eingrünungen höher 0,8 m freizuhalten
- 5.0. Sonstige Planzeichen**
- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- 5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
- 1.4. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Sie wird gemessen von Oberkante Rohbodenplatte Erdgeschoss Bestandsgebäude bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der seitlichen Wand. Werden Um- oder Ersatzbaumaßnahmen durchgeführt ist die NN-Höhe Oberkante Rohbodenplatte Erdgeschoss Bestandsgebäude festzustellen.
- 1.5. Es ist die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.
- 2.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 2.1. Je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze gefordert.
- 2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.
- 2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten, Dachneigung 15-25°. Grenzabstand mindestens 2,0 m.
- 2.5. Balkone, Treppen und Dachüberstände sind bis 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Terrassen sind grundsätzlich auf dem gesamten Bereich zulässig.
- 3.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 3.1. Höhenlage
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,00 m zulässig.
- 3.2. Dachgestaltung
Vorgeschieben sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Bei Garagen sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° vorgeschrieben. Dachansätze sind nicht zulässig. Querriegel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge), Dachneigung 24-30°. Die Dachüberstände bei Gebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und hochsteins 160 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und hochsteins 160 cm betragen. Dachgebäuden sind nur bei einer Dachneigung ab 25° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

- C. HINWEISE**
- 1.1. bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.0. Flurnummer, z.B. 531/4
- 3.1. bestehendes Hauptgebäude
- 3.2. bestehendes Nebengebäude
- 3.3. Gebäude Abbruch
- 4.0. bestehende Bäume
5. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
6. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
7. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DStMG.
8. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Grundstücken können Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.
9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlage gemäß den gemeindlichen Satzungen angeschlossen sein.
10. Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hangwasser- und Grundwasserstau auftreten. Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass kein Schwallwasser und abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt. Es dürfen keine Geländeveränderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser austauen oder schädlich umlenken können.
- Wild abfließendes Wasser**
- Die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) ist notwendig.
 - Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
 - Leitgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.
 - Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße verhindert werden.
- Umgang mit Niederschlagswasser**
- Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen.
- Wo die Untergroundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWF-Freiv) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine inoffizielle Versickerung über Rigolen oder Sickerschicht anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist nur anzuwenden, wenn zuzunehmende Gründe (ungünstige Untergroundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchsickern Grundwassererschützungsschutzschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWF-Freiv nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, wasserrechtlich zu beantragen.
- Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Antwoer Achen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
11. Alternative Energien sind erwünscht.
12. Verteilertischen sind bündig mit dem Leitsteinstein auf Privatgrund zu setzen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat am 13.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.

c. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.11.2023 bis 17.12.2023 erneut beteiligt.

e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2023 bis 17.12.2023 im Internet veröffentlicht und zusätzlich erneut öffentlich ausgelegt.

f. Der Markt Bad Endorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2025 als Sitzung beschlossen.

Markt Bad Endorf, den 13.08.2025
Alois Lotterer
Erster Bürgermeister

Markt Bad Endorf, den 13.08.2025
Alois Lotterer
Erster Bürgermeister

h. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am 13.08.2025 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bad Endorf, den 13.08.2025
Alois Lotterer
Erster Bürgermeister

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "ANTWORT SÜDWEST"

Gebiet der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Antwort" mit seinen Änderungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Antwort Südwest" durch diesen vollständig ersetzt.

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M : 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 11.03.2019
Entwurf: 02.09.2019
geändert: 19.12.2019
Entwurf: 18.02.2020
Entwurf: 20.07.2020
Entwurf: 28.02.2023
Entwurf: 25.02.2025

Entwurfsverfasser:

H u b e r P l a n u n g s - G m b H
Huberstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de

