Marktgemeinde

Bad Endorf

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

Nr. 66 „Kreuzstraße V"

Nördlicher Teilbereich westlich der Kreuzstraße und östlich der Wasserburger Straße

Planung

PV Planungsverband Äußere Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amalienstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel.: +49 (0)89 53 58 052 - 0, Fax: +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung: Kridinger-Ehrl, Dörr GS: Kulosa

Aktenzeichen: BDE 2-07

Plandatum: 29.07.2025 (Satzungsbeschluss)
08.07.2025 (erneute Auslegung)
27.05.2025 (erneute Auslegung)
25.02.2025 (erneute Auslegung)
20.09.2022 (Entwurf)

Satzung

Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2025.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gebiet Kreuzstraße II" (Ff. vom 25.06.1982), ausschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: maximal zulässige Grundfläche gem. A 3.1 und Geschosszahlle gem. A 3.3.

1.3 Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Wandhöhe, Dachform und Firstrichtung

1.4 Die Kombination der Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen gem. A 1.2 und A 1.3 dient auf Fl. Nr. 466 zusätzlich der Abgrenzung des Gebäudeteils (Einzel-/Doppelhaus oder Hausgruppe) und damit der Abgrenzung der zulässigen Gesamt-Grundflächenwerten gem. A 3.2.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 350 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 350 m²

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche (A 3.1) festgesetzt.

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden:
- bei Einzel- und Doppelhäusern auf der Fl. Nr. 466 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6;
- bei Hausgruppen auf den Fl. Nrn. 466, 466/2 und 466/3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,65

- bei Gebäuden auf den Fl. Nrn. 463/2, 463/3 und 463/4, sowie 466/4 und 468 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,7

3.2.1 Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl bei Mitbauhäusern von Hausgruppen (z.B. den Fl. Nrn. 466 und 466/2) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,90 überschritten werden.

3.3 GF 585 zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 585 m²

3.3.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3.4 ▽313,0 Höhenangabe in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 523,0 m ü. NHN.

3.5 WH 7,0 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (OK) bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.5.1 Im Bereich von Flachdächern (A. 6.4) darf um bis zu 1,0 m die festgesetzte Wandhöhe von 6,3 m für Brüstungsgeländer und die festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) überschritten werden. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und müssen mit der Einhausung einen horizontalen Abstand von mind. 1,2 m zur Dachkante einhalten.

3.6 Die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens (OK EG-FFB) muss min. 0,25 m über dem natürlichen oder modellierten Gelände liegen. (Sockel für Hochwasserschutz)

3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (Geländemodellierungen) gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es gilt die offene Bauweise

4.1.1 ⚠ nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2 ⚠ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.1.3 ⚠ nur Hausgruppe zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen im bis zu 1,0 m (Abstand zur Baugrenze) und durch Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Abstand von Terrassen zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks muss mind. 2,0 m betragen. Die Abstandsflächen nach geltenden Bauordnungsrecht bleiben hiervon unberührt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf wird der Bedarf für betreute Wohnformen (z.B. sozialtherapeutisches Wohnen) mit 1 SP je 4 Bewohner festgesetzt.

5.2 Garagen, Carports und offene Stellplätze (für PKW und Fahrräder) sind innerhalb des Baulandes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fl. Nrn. 466/4 und 468 sind hiervon ausgenommen.

5.3 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und einzugrünen. Nach jeweils 5 Stellplätzen ist ein mindestens 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und mit mind. einem Baum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen.

5.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.4.1 Garagen müssen mit den Einfahrtseiten einen Mindestabstand (Staurraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Müllhäuser, Fahrradunterstände) sind innerhalb des Baulandes bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² je Baugrundstück zulässig. Auf den Fl.Nrn. 466/4 und 468 sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 40 m² je Gebäude, sowie auf den Fl. Nrn. 466, 466/2, 466/3 bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 25 m² je Gebäude zulässig.

5.6 *Fläche für Stellplätze*
Offene Stellplätze sind auf den Fl.Nrn. 466/4 und 468 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.7 Fläche für Garagen/Carports
Garagen/Carports sind auf den Fl.Nrn. 466/4 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.8 Tiefgaragen

5.8.1 Tiefgaragen und deren Rampen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig.

5.8.2 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt **Höhenkote** bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.8.3 An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 10 m, gemessen vom Beginn der Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, für einen Teilbereich mit einer Länge von max. 9 m, gemessen ab Beginn von max. 12 m und im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut.

5.8.4 Einhausungen sind innenseitig, schallabsorbierend auszuführen. Es sind Tiefgaragentore einzubauen, die beim Öffnen und Schließen auch keine impulshaltigen Geräusche verursachen. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind filmsam (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

5.9 Fläche für private Spielflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist eine Fläche für private Spielflächen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

5.9.1 Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche als Spielfläche für Kleinkinder auf der Fläche für private Spielplätze herzustellen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach oder Walmdach zulässig.

6.2 ═══ festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.3 **FD** nur Flachdach oder symmetrisches Satteldach zulässig

6.4 Bei einer Wandhöhe von max. 7,0 m beträgt die Dachneigung 22° bis 28°, bei einer Wandhöhe von max. 9,0 m 20° bis 23°. Der Dachüberstand beträgt traufseitig/giebelseitig min. 0,8 m und max. 1,5 m.

6.4.1 Ausnahmsweise bei Hausgruppen mit einer Wandhöhe von max. 6,25 m eine Dachneigung bis zu 38° zulässig.

6.4.2 Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Zeigen im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

6.5 Die Giebelseite von Hauptgebäuden ist bis zu einer max. Breite von 12,8 m zulässig.

6.6 Bei Satteln und Walmdächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 25° als Quergiebel zulässig.

6.6.1 Quergiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig. Die Breite von Quergiebeln darf maximal 3 der Gebäudelänge, jeweils höchstens 10 m, betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 3 m vor der Außenwand des Gebäudes vorspringen.

6.6.2 Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 0,8 m überschreiten.

6.6.3 Bei Gebäuden mit Kopfbau (wechselnde Firstrichtung) ist ein zusätzlicher Quergiebel unzulässig.

6.6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

6.8 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6.9 Für Außenwände sind vorgelegte Mauerflächen in helben gedeckten Farbtönen und/oder hölzerneschalungen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

6.10 Fenster- und Wandöffnungen sind überwiegend gleich groß auszuführen und müssen sich in ihrer Proportion an stehenden Formaten orientieren. Bei ihrer Anordnung ist auf die Schaffung zusammenhängender Wandflächen zu achten.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 private Verkehrsfläche

7.4 *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen*

7.5 Kein Ein-/ Ausfahrtsbereich
An den gekennzeichneten Bereichen entlang der Kreuzstraße ist keine Ein-/Ausfahrt zu den Baugrundstücken zulässig.

7.6 Auf dem Grundstück mit den Fl. Nrn. 463/2, 463/3 und 463/4 ist bei betreuten Wohnformen (z.B. sozialtherapeutisches Wohnen) auf der Nordwestseite entlang der Kreuzstraße eine Anlieferzone herzustellen, soweit dies für den Betrieb erforderlich ist. Die Anlieferzone ist im Freiflächenplan darzustellen.

7.7 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Wege sind auf ihrer gesamten Länge zu einem Anteil von 30 % als wassergebundene Wegedecke anzulegen.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

9 Grünordnung

9.1 zu erhaltender Baum

9.2 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Darstellung um bis 10 m abweichen.

9.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasserauf¬nahmefähig gestaltet werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächenanzungen mit hoher thermischer Belastungs¬ Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig.

9.4 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Ausnahmsweise können festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

9.5 Beiderseits von durch Teilung entstehenden Grenzen benachbarter Baugrundstücke ist jeweils ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Reihe standortgerechter heimischer Sträucher zu bepflanzen. Hauptgruppen und heimoh ausgenommen.

9.6 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

9.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragendächern und sonstigen Gebäudeunterfassungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

9.8 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Strukturen, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 100 bis 200 cm zu verwenden.
- Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens vermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

9.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

9.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

10 Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind zur Kreuzstraße sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,15 m auszuführen. Einfriedungen sind einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Stabgitterzäune oder Holzstabmattenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.

10.2 Einfriedungen zur Wasserburger Straße dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden. Zur straßenzugewandten Seite sind sie mit Gehölzpflanzungen, Klettergehölzen oder einer geeigneten Fassadenbegrünung zu begrünen. Einfriedungen sowie deren Anlage sind auf Privatgrund zu errichten.

10.2.1 Im Umfeld einer entlang der Erschließungsstraßen als Gehölzpflanzungen ausgebildeten freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

11 Immissionsschutz

11.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind die Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden an allen Fassaden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. *Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß* der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

12 Bemaßung

12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

Grenze FFH Gebiet DE

Ortsdurchfahrtsgrenze Staatsstraße St 2092

110 kV Bahnstromlinie mit Schutzstreifen

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

468 Flurstücksnummer, z.B. 468

4 bestehende Bebauung

5 abzubrechende Bebauung

6 vorgeschlagene Bebauung

7 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

8 Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Mieten u. Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen in Fahrbahnnähe (Sichtdreieck) nicht mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante erhalten. Ebenso wenig dürfen dort gewährungsnuge und anzegebene Bäume und Sträucher errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9 empfohlene Ein-/Ausfahrt

10 Abstandsflächen
Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

11 Stellplätze
Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf in ihrer jeweils gültigen Fassung.

12 Bauliche Gestaltung
Die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches „Ortsmitte" sowie die Gestaltungssatzung „Ortsmitte" in ihrer jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

12.1 An einer Richtung Reihe von 80 cm sind Fenster als Zweiflügelfenster (mit zwei konstruktiv getellten Drehflügeln) herzustellen. Alternativ ist die Ausführung der Fensterteilung mit der „Wiener Sprosse" zulässig. Zum Wetterschutz sind kernstabilen, Stirnbrettblech und innenliegende Rollladenkästen zulässig.

13 Gründung

13.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

13.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RSBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbestanden bei Baumaßnahmen) zu beachten.

13.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Gewöhnl. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus cerasifera (Myrobalane)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

14 Artenschutz

14.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit zugelassen werden, wenn durch durch einen qualifizierten Sachverständigen geprüft wird, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden, und die Fällung erstrgr. begleitet wird.

14.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verendet werden. Die Lichtpunkte sind nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik verglechbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht überschreiten. Die Lichtpunkte sollt 4,5 m nicht überschreiten.

14.3 Das alte Bestandsgebäude (Hinweis abzubrechende Bebauung) auf Fl. Nr. 466/4 ist zeitnah vor dem geplanten Abriss von einem Fachkundigen/ einer Fachkundigen auf das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Ist ein Vorkommen gesichtet oder nicht ausschließlich, ist der Abriss so zu terminieren, dass zu keiner Tötung von Individuen kommt (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Außerdem sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld Ersatzquartiere in erforderlichem Umfang zu entwickeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

15 Pflanzen

15.1 Spielflächen (Kinderspielplätze)

15.1.1 Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und von Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Kinderspielplätze müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

15.1.2 Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und für Kinder von sechs bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.

15.1.3 Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. Zur Schattenspendung sollen geeignete, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Die Gestaltung mit Pflanzen hat so zu erfolgen, dass der Verzehr von oder direkte Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann.

15.4 Kinderspielplätze für mehr als fünf Wohnungen sind mit einem Gerätespielplatz auf weichem Untergrund (zum Beispiel Sand, Hackschnitzel oder sturzdeckenhaltiger Fallschutzdecke) mit mindestens einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mindestens zwei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mindestens zwei Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergerüste und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Netze und Hangelgerüste in Betracht. Die Anforderungen der DIN 18034-1, Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb", sind dabei zu beachten.

15.5 Kinderspielplätze sind mit mindestens zwei 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.

16 Immissionsschutz

16.1 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (VLärmSchV) 07) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

16.2 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221130 / 3 vom 26.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche zugrunde.

16.3 Ergänzend zu den Festsetzungen durch Text wird empfohlen:
- An der der Wasserburger Straße zugewandten Westfassaden der geplanten Gebäude wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ können dort auch Fensterglasungen, Kastenfenster, verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in Ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleisten zu können.
- Zur Vorveranschlagung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 *und in e.g. Unterstützung die nächsten zu erwartenden* maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (vgl. Gebäudeblickmarke im Anhang A. Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung).
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in e.g. Unterstützung zur nächtlichen Gebäudeblickmarke Nachtzeit im Anhang A, Seite 3). Wird Wert auf einen hohen Schutzgrad gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

17 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodenkleinkäfer unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

18 Bodenschutz

18.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungweg des Materials geklärt ist.

18.2 Sollte bei Tiefbauarbeiten (Verunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen, der den Aushub begleitet. Das Material ist wasserwirtschaftlich ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einem Wiedereinbau von örtlichem Aushubmaterial zur Herstellung von Bauwerken bzw.in einem Grundwasserstand von BM-F1 zugestimmt werden. Ansonsten ist der Aushub ordnungsgemäß gegen Nachweis zu verwerten bzw. zu entsorgen.

19 Erschließung

19.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

19.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

19.3 Grundstücksin ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
Hierzu kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung in Sinne der NWFreiV (Niederschlags-wasserfreiheitsverordnung) mit TRENWOH (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Herbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die bebelte Bodenzone zu versickern. Alternativ ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.

19.4 Als Beitrag zur Trinkwasserersparung wird empfohlen das Regenwasser auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht. Zisternen dürfen nicht an der Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

20 Stromversorgung
Bei Planung eines Bauvorhabens ist mit einem ähnlichen Stromversorger, der Stern Strom GmbH, Notwendigkeit und Standort einer Trafostation abzustimmen.

21 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausschüssen beim Marktbauamt hinterlegt. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.hm.edu/bibliothek

Sie werden auch beim Markt Bad Endorf, Bahnhofstr. 6, 83093 Bad Endorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist dieser Satzung hinsichtlich eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBl. 2023 Nr. 539).

Normen, die im Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal https://www.bayern.online.info/de/normenmanagement-bauleitplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen zu berücksichtigen.

Markt Bad Endorf, den 13.08.2025
Alois Lohrer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in Fassung vom 20.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 beteiligt.

4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2025 bis 16.04.2025 er