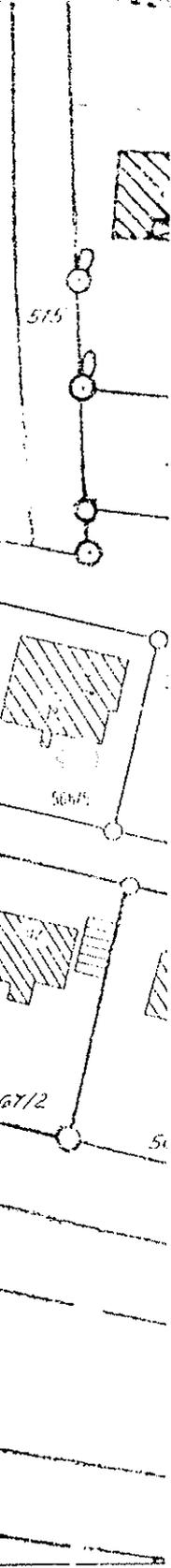


# MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN : Nr. 35  
"ANTWORT SÜD-OST"

M 1:1000



FERTIGUNGSDATEN : ENTWURF : 21.09.1995

GEÄNDERT : 18.06.1996 / 08.11.1996

ERGÄNZT : 17.12.1996 / 19.06.1997

PLANUNG :

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG LABONTE  
DIPL. ING. ARCHITEKT  
HOCHPLATTENSTRASSE 20  
83026 ROSENHEIM  
TEL. 08031 / 69091

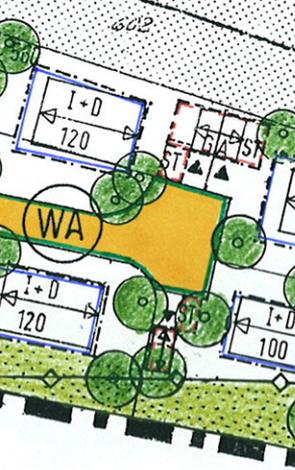


Kr RO 16

Schleifmühlenweg

Grünlandweg

BESTEHENDE  
BETONROHRLEITUNG



Der Markt B a d E n d o r f erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des BauGB Maßnahmengesetz

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 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

 allgemeines Wohngebiet nach 4 BauNVO

 Baugrenze

 z.B. maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Bauteil

II zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1.OG von max. 0,20 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

I + DV zulässig 2 Vollgeschosse; der Kniestock über dem 1. Vollgeschoß darf 1,80 m einschließlich Pfette (von Oberkante Rohdecke) nicht überschreiten

 Firstrichtung

#### Garagen und Stellplätze

 Garagen



mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ....

### Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit Maßangabe



Garageneinfahrt

### Grünordnung

siehe eigener Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rurart Schelle



Ortsrandbereich



Baum zu pflanzen



landwirtschaftliche Fläche

- 2.000      **F e s t s e t z u n g   d u r c h   T e x t**
- 2.100      **Art der baulichen Nutzung**
- 2.110      Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.200      **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.210      Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche
  - der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - der maximalen Kniestockhöhe
- 2.220      Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden.
- 2.230      Bei Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Terrassen, Balkone, kleine Loggien und Dachvorsprünge kann eine Ausnahme erteilt werden.
- 2.300      **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.310      Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.320      Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.330      Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.340      Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.
- 2.350      Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.400      **Gestaltung**
- 2.410      Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 24° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.

- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Über Abschleppungen von Gebäudeteilen (Ziffer 2.420) können auch Blechdeckungen oder Dachverglasungen verwendet werden.
- 2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.460 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

#### 2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).

Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- 2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßengrenzungsline mindestens 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.
- 2.540 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
  - Schotterrasen
  - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

2.600 **Einfriedungen**

Siehe eigener Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rupert Schelle

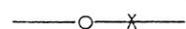
2.700 **Grünordnung**

Grünordnung - siehe eigener Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rupert Schelle

3.000 **Hinweise**



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



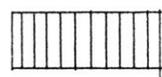
vorhandene Betonrohrleitung

601 z.B

Flurnummer



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude

Es wird darauf hingewiesen, daß aus der Landwirtschaft Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler bei Aufgrabungen zutage kommen können. Diese Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Baumaßnahmen nahe der Betonrohrleitung diese durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu schützen ist.

4.000 **Begründung**

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt. Stand: Aug.1995

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

