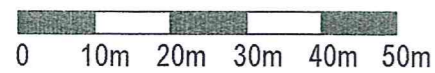
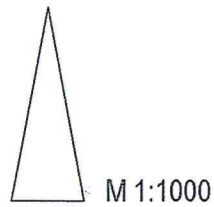


BEBAUUNGSPLAN NR. 57

" AM SCHLEIFMÜHLENWEG " IN ANTWORT
FLURST.NR. 510, GEMARKUNG MAUERKIRCHEN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG:

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANFASSUNG VOM 20.04.2010

HERBERT S. BLECHSCHMIDT
DIPL.ING. ARCHITEKT - BDA
DIPL.ING. STADTPLANER - SRL
PFANDLSTRASSE 7
83022 ROSENHEIM

T: 08031-42061
F: 08031-42062
office@blechschmidt-architektur.de



Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines digitalen Lageplanes gefertigt. Stand: Juni 2009
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß
nach § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB
"beschleunigtes Verfahren" am 13.10.2009

2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs.2 Nr.1
i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB vom 17.02.2010 bis 17.03.2010

3. Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange nach § 13a Abs.2 Nr.1
i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 17.02.2010 bis 22.03.2010

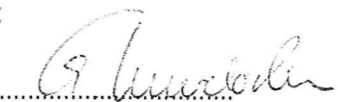
4. Satzungsbeschluß
§ 10 Abs.1 BauGB am 11.05.2010

Ausgefertigt:

12.05.2010

Datum

1. Bürgermeisterin



5. Bekanntmachung
§ 10 Abs.3 BauGB

am 31.05.2010

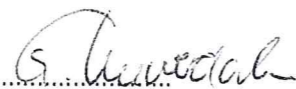
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen nach §§ 214, 215 BauGB, sowie nach § 44 Abs.3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

31.05.2010

Datum

1. Bürgermeisterin



- 2.4.8. Einfriedungen sind nur ohne Sockel und grundsätzlich nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.
Unzulässig sind: geschlossene Bretterwände, Holzflechtzäune oder Schilfrohmatten, Kunststoffmaterial, Mauern, Thujenhecken.
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen aus Metall- oder Holzzäunen dürfen nur in Verbindung mit Hecken hergestellt werden.

2.5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 2.5.1. Stellplätze und Garagen/Carports dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Garagen sind mit Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 17°-28° auszubilden.
- 2.5.2. Der Abstand zwischen Garagenvorderkante und Straßenbegrenzungslinie muß min. 5,00 m betragen. Die Vorfläche der Garagen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.5.3. Die Oberflächen der Garagenvorplätze, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
- Kies- oder Rieseldecke
- Schotterrasen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Drain- oder Rasenfugen
- Die Entwässerung der Garagenvorplätze hat mittels Entwässerungsrinne an der Grundstückszufahrt auf eigenem Grundstück zu erfolgen.
- 2.5.4. Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze oder Garagen/Carports zu errichten.
Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze für eine sonstige zulässige Nutzung wird auf die "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)" hingewiesen.
- 2.5.5. Nebengebäude dürfen nur auf den dafür bezeichneten Flächen in Verbindung mit Stellplätzen und Garagen/Carports errichtet werden.

3. **Festsetzung für die Grünordnung**

3.1. Erhalt von Gehölzen

Die im Bebauungsplan als Bestand dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen (Hochbau und Straßenbau) sind Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Bei Ausfall sind sie nachzupflanzen.

3.2. Bepflanzung

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind durch Plandarstellung und im folgenden Text festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig.

Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachsen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen.

3.4. Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihre fremdartigen und/oder den ländlichen Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, daß ihre Verwendung unzulässig ist:

Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen:	z.B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:	z.B. Thujen, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb:	z.B. Bluthorn
Gehölze mit weißbunter Blattfärbung:	z.B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung:	z.B. Jap. Schlitz-Ahorn / Gold-Ulme
Gehölze mit blauer Blattfärbung:	z.B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)

3.5. Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

3.6. Befestigte Flächen

Befestigte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (vgl. Pkt. 2.5.3)

3.7. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird deshalb abgesehen (vgl. § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB).

4. **Ver-/Entsorgungsanlagen / Regenentwässerung**

4.1. Anlagen Versorgungsträger

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

4.2. Leitungsrechte

Soweit öffentliche oder private, nicht dem Grundstück dienende Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Quellabflüsse und -zuflüsse und Brunnenabflüsse und -zuflüsse oder sonstige Versorgungsleitungen, sowie dazugehörige Revisionsschächte auf privaten Grundstücken liegen oder verlegt werden, sind Leitungsrechte nachzuweisen.

4.3. Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des oberflächennahen Grundwasserspiegels und der gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

Das Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Bei der weiteren

Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baumpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich.
Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Baumarten I. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Baumarten II. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume:

Mindestgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse) starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen.
Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Straucharten:

Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt, 100/150 cm

Amelanchier	Felsenbirne	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa spec.	Rosen
Cornus sanguinea*	Hartriegel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuß	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	Salix spec.	Heimische Weidenarten
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	Syringa spec.	Flieder
Prunus spinosa	Schlehdorn	Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball










* giftige bzw. giftverdächtige Arten

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Ostarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelänger-Jelieber
Clematis vitalba	Waldrebe
Rosia	Kletterrose

5. Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Gebäudebestand (Abbruch)
	Stützmauer Bestand
	Verlauf Schnittlinie
z.B. 	Höhenlage Hauszugang
1867/2 z.B.	Flurnummer
	bestehende Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches
	Brunnen Bestand

- 5.1. Auf der Grundlage geotechnischer und hydrogeologischer Untersuchungen ist durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung der nach Osten an den Planungsraum angrenzenden Quelle der Wassergenossenschaft Antwort zu erwarten. Der Quellenabfluss wird nach Norden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verlegt. Dessen Verlauf ist durch Planzeichen unter Pkt.1 im Bebauungsplan festgesetzt.
- 5.2. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingezeichneten Brunnen bzw. Brunnenschächte 1-3 sind nach den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchungen keine Fassung einer Quelle im eigentlichen Sinne. Die Schächte 1 und 3 (neu) dienen in Zukunft der Fassung von angestautem Grundwasser und Schichtwässer, sowie Wässer aus Drainageleitungen. Diese Wässer werden durch dinglich gesicherte Ableitungen den Anliegern, die auf ausgewiesene Flächen ein Quellennutzungs- und Wasserbezugsrecht ausüben, zugeleitet.
- 5.3. Im Zuge von Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes in die Bauvorlagen einzuarbeiten.
Die Bauaufsichtsbehörde behält sich gemäß Art. 68 Abs.3 BayBO vor, zur Sicherung grünordnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.
- 5.4. Im Zusammenhang mit der Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung mittels Grundwasserwärmepumpenanlagen, Erdwärmesondenanlagen oder erdverlegten Kollektoren) wird auf die Anzeigepflicht von Bohrungen gegenüber dem Landratsamt Rosenheim bzw. die evtl. Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens hingewiesen.
- 5.5. Im südlichen Teilbereich des Plangrundstücks befindet sich ein vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kartiertes Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-8139-27. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (LRA Rosenheim) gemäß Art.8 Abs.1-2 DSchG. Für Bodeneingriffe in archäologisch bisher nicht untersuchten Bereichen des Grundstücks ist ein Erlaubnisverfahren nach Art.7.1. DSchG notwendig.

6. Begründung

Begründung siehe Anlage



2. Festsetzung durch Text

2.1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl
- der maximal zulässigen Geschossflächenzahl
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximal zulässigen Kniestockhöhe

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage der Gebäude

2.3.1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

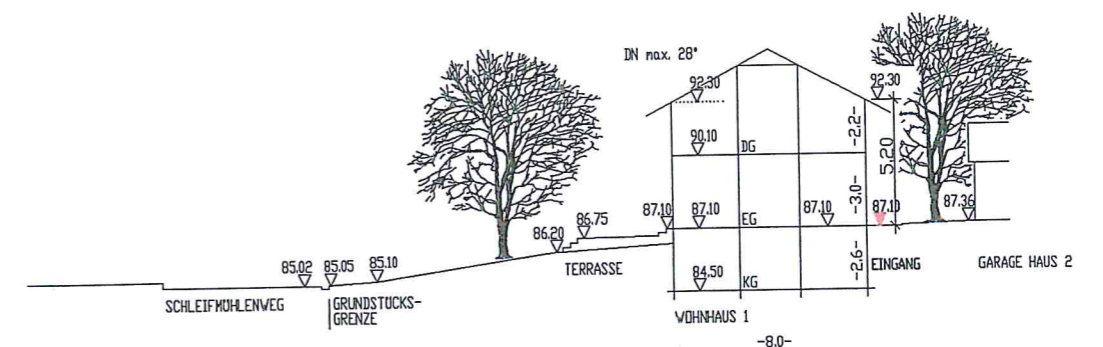
2.3.3. Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Wenn Vorbauten (Balkone, Erker, usw.) größer als 1/3 der jeweiligen Gebäudeaußenseite geplant werden, sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

2.3.4. 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. Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OK.FFB) Erdgeschoss wird mit max. 0,35 m über der Mitte der in den Schnitten 1-4 festgelegten Höhenlagen des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

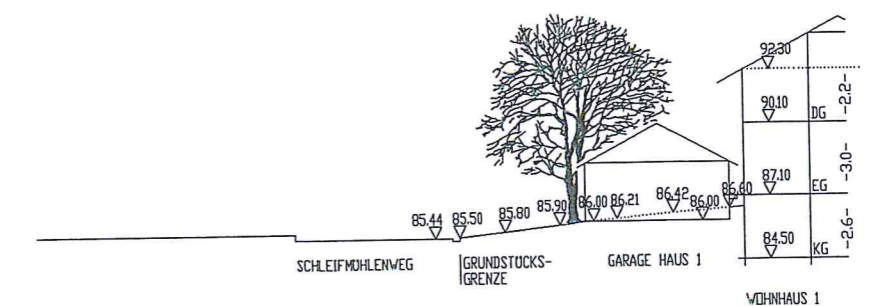
Die Marktgemeinde Bad Endorf erläßt auf Grund

- 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 90)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.





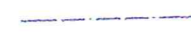
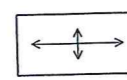

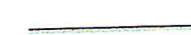


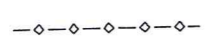




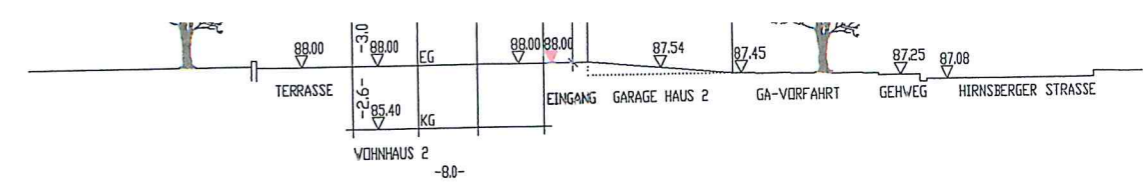
SCHNITT HÖHENLAGE HAUS / PARZELLE 1



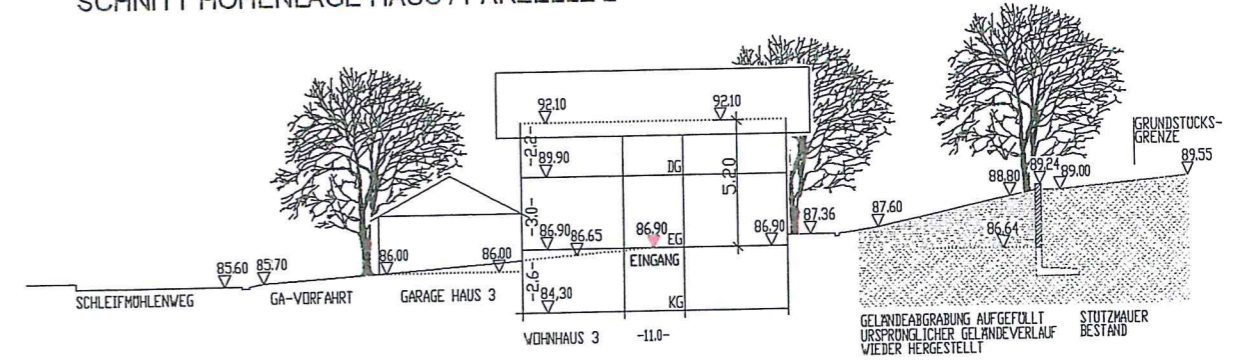
SCHNITT HÖHENLAGE GARAGE / PARZELLE 1 A

1. Festsetzung durch Planzeichen

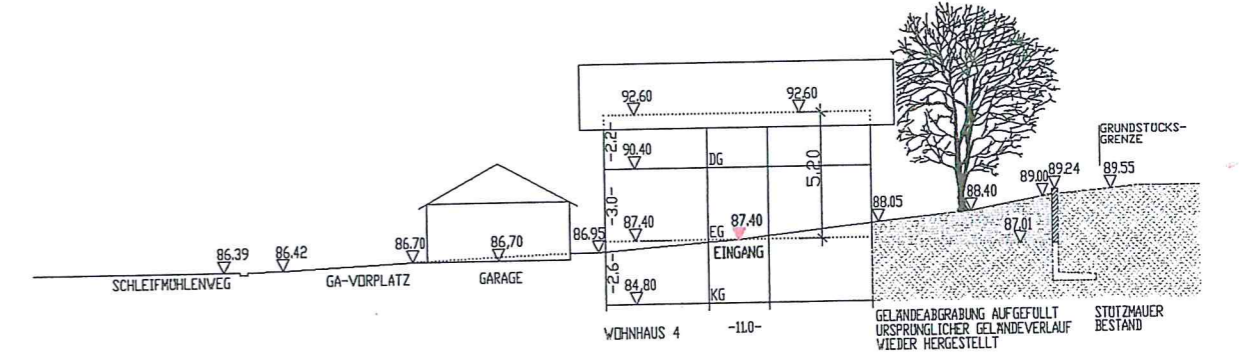
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>
	Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO Höchstzulässig 2 Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
0,2	GRZ max. zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
	GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, Kniestock und Gebäudehöhe: Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse einschl. Dachgeschoss. Die Höhe der traufseitigen Außenwand (Kniestock) wird einschl. Pfetten und Konstruktionshölzern gemessen ab OK.Rohdecke über dem DG bis zum Einschnitt in die Dachhaut mit 2,20 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe von OK.Gelände bis zum Einschnitt der Außenwand in die Oberkante der Dachhaut ist für jedes Gebäude einzeln unter Pkt.2.3.4. Systemschnitte 1-4 festgesetzt.
	<u>Bauweise und Baugrenzen</u>
0	offene Bauweise
	Zulässig sind Einzelhäuser
	Baugrenze
	Firstrichtung
	<u>Verkehrsflächen</u>
	Öffentlicher Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
	<u>Grünordnung</u>
	Baum zu pflanzen
	Baum I. Wuchsklasse Bestand
	<u>Sonstige Planzeichen</u>
	Quellwasserableitung und sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch
	Sichtdreieck
	Flächen für Nebenanlagen, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen / Carports (Herstellung bzw. Ausführung vgl. Pkt. 2.5.)



SCHNITT HÖHENLAGE HAUS / PARZELLE 2



SCHNITT HÖHENLAGE HAUS / PARZELLE 3



SCHNITT HÖHENLAGE HAUS / PARZELLE 4

GRUNDHÖHE LIEGT BEI 400 m ü.NN SYSTEMSCHNITTE OHNE MASSTAB

2.4. Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften

- 2.4.1. Als Dachform sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 22°-28° zulässig. Quergiebel sind ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 25° und nur an einer Traufseite in einer max. Breite bis zu 1/3 der Gebäudelängsseite zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.4.2. Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in der Farbgebung rot, dunkelbraun oder anthrazit zu verwenden.
- 2.4.3. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Wandaußenflächen gemäß Art. 57 Abs.1 Pkt. 2 b) aa) BayBO zulässig.
- 2.4.4. Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.4.5. Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern sind an der Grundstücksgrenze in die Einfriedung zu integrieren.
- 2.4.6. Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind profiligleich auszubilden.
- 2.4.7. Sichtschutzwände von Terrassen sind zulässig mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m. Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m² und einer Tiefe von 3 m zulässig.