

# MARKT BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39

### „BREITENSTEINSTRASSE“

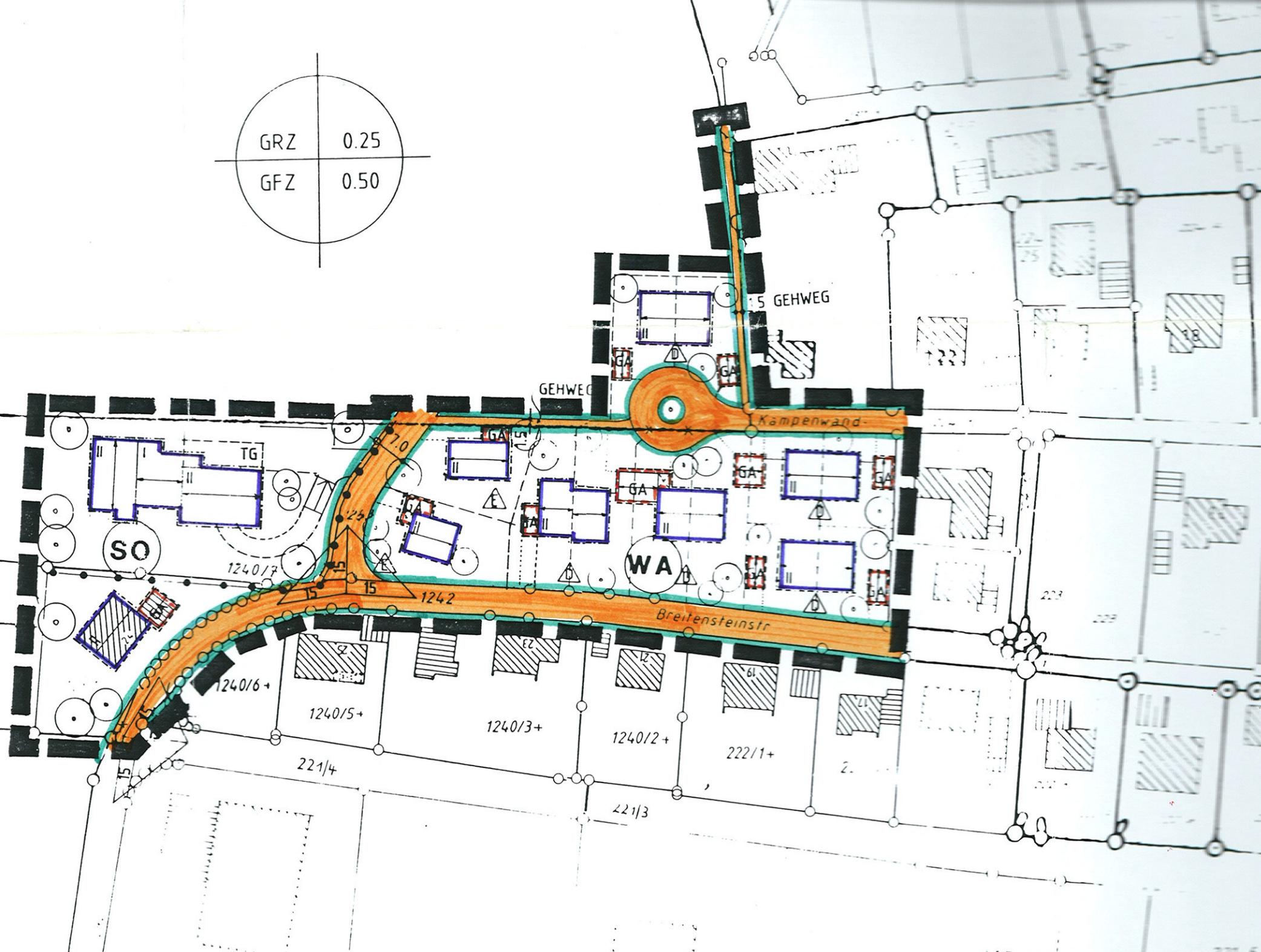
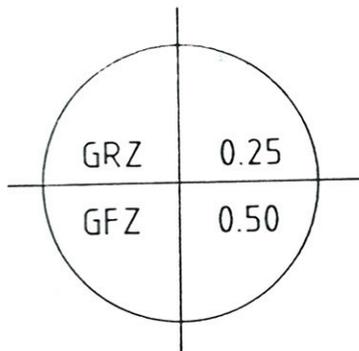
#### Fertigungsdaten:

Vorentwurf	August	1997	Maßstab 1:1000
Entwurf	Januar	1998	
Entwurf	März	1998	
Entwurf	Mai	1998	
Entwurf	Oktober	1998	
Entwurf	Juni	1999	
Entwurf	Juli	1999	

#### Entwurfsverfasser:

Planungsbüro  
Bauing. Ferdinand Leutner  
Erlbergstraße 24  
83233 Bernau a. Ch.





## Bebauungsplan Nr. 39 „Breitensteinstrasse“

Die Marktgemeinde B a d E n d o r f erläßt aufgrund

- §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO.90)
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)
  - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### 1.000 Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches

**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,  
Baugrenzen:**

**WA**

Allgemeines Wohngebiet  
nach § 4 BauNVO

**SO**

Sondergebiet der Erholung dienend  
nach § 11 Abs. 2 BauNVO  
(dient ausschließlich Kurzwecken)



Abgrenzung zwischen WA und SO



Baugrenze



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse



Firstrichtung

### Garagen und Stellplätze:



Garagen

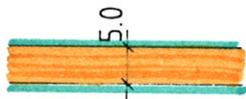


Stellplätze möglich

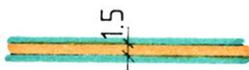


Tiefgarage

### Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen



öffentlicher Gehweg

### Sonstiges:



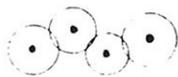
nur Einzelhäuser zulässig  
mit maximal 2 Wohneinheiten



nur Doppelhäuser zulässig



neu zu pflanzende Bäume



vorhandener bzw. zu erhaltender  
Baumbestand (heimisches Gehölz)

## 2.000 Festsetzung durch Text

### 2.100 Art der baulichen Nutzung

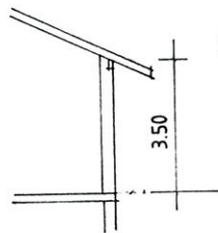
2.110 Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 ohne Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO und als „Sondergebiet“ gemäß § 11 Absatz 2 (Kurzwecke) BauNVO festgesetzt.

2.120 Nebenanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

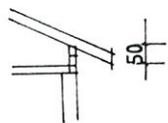
### 2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal **0,25**, die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf maximal **0,50** festgesetzt.

2.211



I = 1 Vollgeschoß = Erdgeschoß mit Satteldach 20° - 28° Dachneigung max. Wandhöhe einschl. Pfette 3,50 m



II = 2 Vollgeschoße + Dachpfette, maximal 0,50 m Kniestock, Satteldach mit 20° - 28° Dachneigung

2.212 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der im § 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 50 % überschritten werden.

### 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.310 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise

2.311 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.312 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.

2.313 Bei Dachneigungen > 25° sind Standgiebel/Quergiebel einmal pro Gebäude im WA und maximal zweimal pro Gebäude-Traufseite im SO zulässig (bessere Nutzung der Dachgeschoßbereiche). Die Breite dieser Vorbauten ist auf maximal 30 % der Gebäudelänge begrenzt, die Höhe des Giebels ist 40 cm tiefer als der Hauptfirst. Bei

Dachneigungen ab 27° sind (falls keine Standgiebel/Quergiebel geplant sind) pro Einzelhaus eine, pro Doppelhaus zwei Gauben pro Dachfläche zulässig.

2.314 Pro Fassade ist maximal nur ein untergeordneter Vorbau zulässig.

## **2.400 Gestaltung**

2.410 Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

2.411 Die Vordächer bei Hauptgebäuden sollen mind. 70 cm, maximal 1,40 m betragen; bei Nebengebäuden mind. 30 cm, maximal 1,00 m.

## **2.500 Garagen und Stellplätze**

2.510 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen nur in den speziell ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

2.511 Einseitige Grenzgaragen müssen aus gestalterischen Gründen 0,60 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

2.512 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

2.513 Pro Wohnung sind zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

## **2.600 Einfriedungen**

2.610 Der Zaun eines jeweiligen Baugrundstückes ist auf der Straßenseite mindestens 0,25 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen und mindestens in diesem Abstand dauernd zu unterhalten.

Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen Zäune nur mit einem Abstand von 0,50 m errichtet werden.

## **2.700 Festlegung der Höhen ab Oberkante Kellergeschoß-Rohdecke ü. NN**

- 2.710 Die Oberkanten der Erdgeschoß-Fußböden der Wohngebäude (WA) sind maximal 50 cm über der Oberkante Straße festzulegen, die Oberkante der Fertigfußböden Garagen maximal 30 cm über Oberkante Straße.
- 2.720 Die Höhenstellung der Gebäude im SO ist aufgrund des steilen Geländegefälles auf der Grundlage einer Geländeprofilaufnahme zu fixieren. Auf die Möglichkeit höhenversetzter Geschoßebenen wird hingewiesen.
- 2.730 Die Höhen der einzelnen Baukörper sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn der Marktgemeinde Bad Endorf mitzuteilen und müssen vor Ort abgenommen werden.

## **2.800 Grünordnung**

Bepflanzung, Einfriedung, Gestaltung der Außenanlagen, Zufahrten und Wege sind in einem qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

## **2.900 Sonstiges**

- 2.911 Auf den Baugrundstücken, die für die Bebauung mit Einfamilienhäuser gekennzeichnet sind, werden maximal je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zugelassen. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 2.912 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände unzulässig. Einzelbäume mit freier Durchsicht (mind. 1,5 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.
- 2.913 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dachdeckung einander anzugleichen.
- 2.914 Grelle Farben sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen sowie Glasbausteinen sind untersagt.
- 2.915 Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, ist es in geeigneter Weise zu sammeln und über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten.

### 3.000 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



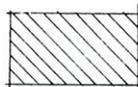
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



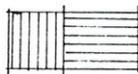
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1234

Flurnummer



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



Sichtdreieck

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

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

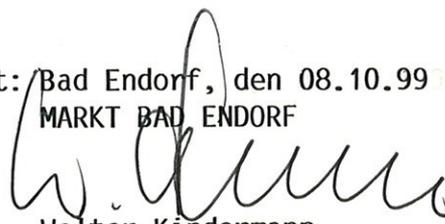
Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne im Maßstab 1:1000 gefertigt.

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

ausgefertigt: Bad Endorf, den 08.10.99  
MARKT BAD ENDORF



  
Walter Kindermann  
1. Bürgermeister

**5.000 Verfahrensvermerke**

5.100 Aufstellungsbeschuß am 23.09.1997/17.02.1998

5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 08.05.1998  
nach § 3 Abs. 1 BauGB bis 08.06.1998

5.300 Beteiligung der Träger öffentl. vom 08.05.1998  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 bis 08.06.1998  
BauGB

5.400 Öffentliche Auslegung vom 22.07.1999  
§ 3, Absatz 2, BauGB bis 23.08.1999

5.500 Satzungsbeschuß vom 14.09.1999

5.600 Das Landratsamt Rosenheim hat  
mit Schreiben Nr. WR-610-113 C09-030/000  
vom 30.09.1999

den Bebauungsplan genehmigt

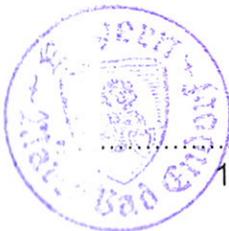
5.700 Bekanntmachung am 11.10.1999  
gemäß § 12 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 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 § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf 09. November 1999

Markt Bad Endorf



*W. Kindermann*  
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister (Siegel)

Landratsamt Rosenheim 16. 11. 99

*Limbeck*  
Limbeck

