

Marktgemeinde

Bad Endorf

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

Nr. 5, Heubergstraße
2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des Öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-4

Bearb.: Stei

Plandatum

12.06.2015
redaktionell ergänzt lt. GR-Beschluss
22.09.2015

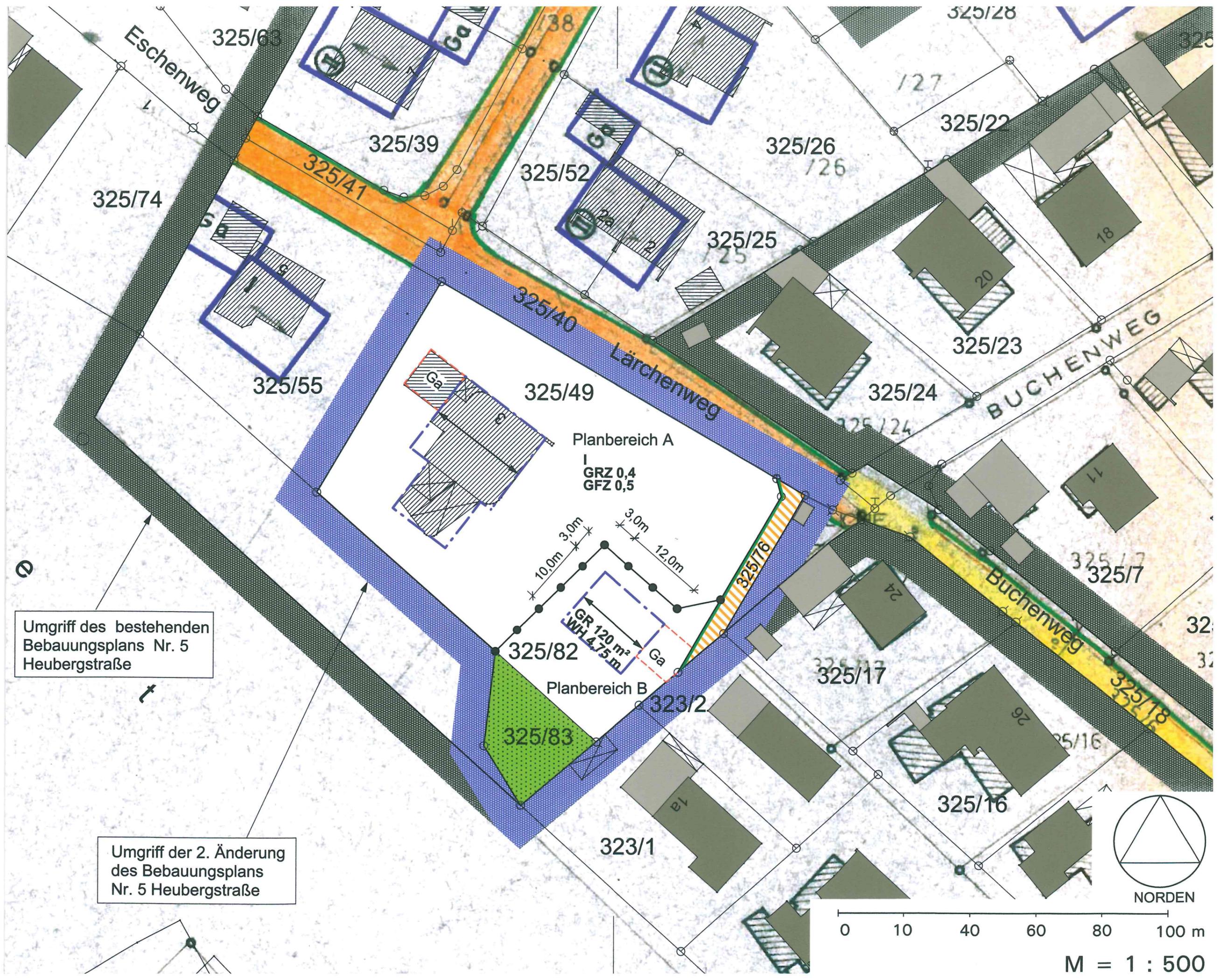
Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO, der Baunutzungsverordnung - BauNVO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplan - Änderung als

Satzung.

2. Ausfertigung

Übersicht: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Endorf, Fassung 07.02.06 mit Eintragung des Planumgriffs des BP Nr. 5 Heubergstraße in grüner Farbe und der 2. Bebauungsplan-Änderung in blauer Farbe



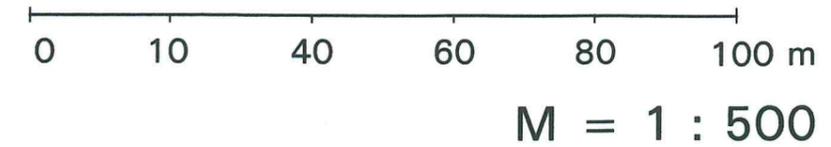


Umgriff des bestehenden
Bebauungsplans Nr. 5
Heubergstraße

Umgriff der 2. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 5 Heubergstraße

Planbereich A
GRZ 0,4
GFZ 0,5

Planbereich B
GR 120 m²
WH 4,75 m



A Festsetzungen

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Gebiet Heubergstraße

2 Art der Nutzung

2.1 Der Änderungsbereich ist gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen gem § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maß der Nutzung im Planbereich A

3.2 Im Planbereich A verbleibt das zulässige Maß der Nutzung bei den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 5, Gebiet Heubergstraße in der Planfassung vom 19.02.1973.

Die BauNVO in der Fassung von 1968 gilt für diesen Bereich auch weiterhin.

Für den Planbereich A galt und gilt:

I zulässig ist Erdgeschoß und Kniestock (max. Höhe 1,40 m)

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,5 zulässige Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

3.3 Maß der Nutzung im Planbereich B

Im Planbereich B gilt die BauNVO vom 11.06. 2013

GR 120 qm Grundfläche in qm als Höchstmaß, z.B. 120 qm

Die max. zulässige Grundfläche gemäß darf für Wintergärten und Terrassen je Bauraum um max. 20 qm überschritten werden.

Hierzu darf der unter A.4.2 festgesetzte Bauraum um max. 3,0 m überschritten werden.

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO (Garagen/Carports und offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen) um max. 80 % überschritten werden:

WH 4,75 m Wandhöhe max. 4,75 m (Kniestock max. 1,40 m)
Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der verlängerten Wand (traufseitig) mit der Dachaußenhaut.

3.4  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

4. überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Zulässig ist nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 22 - 24°.

6.2  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

6.3 Für Garagen und Nebengebäude ist das Flachdach oder das Satteldach zulässig.

7. Verkehrsflächen

7.1  öffentlich gewidmeter Eigentümerweg (Art. 53 BayStrWG)

7.2  Straßenbegrenzungslinie

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

8.1  Fläche für Nebenanlagen

8.2 Ga Garagen

8. Grünflächen, Grünordnung

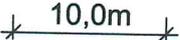
8.1  private Grünfläche
Innerhalb der Grünfläche ist entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft eine Reihe heimischer, standortgerechter Sträucher mit einem Pflanzabstand von max. 1,0 m in der Pflanzqualität vStr, 60 - 100 cm zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von 1,0 m einzuhalten.

8.2 Für je 300 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück können angerechnet werden.

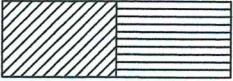
8.3 Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

8.4 Für Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9. Vermaßung

9.1  Maßzahl in Metern,, hier 10,0 m

B Hinweise

- 1  Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5, Gebiet Heubergstraße
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3 **325/82** Flurstücksnummer
- 4  bestehende Gebäude im Planumgriff des Bebauungsplans Nr. 5, Gebiet Heubergstraße

- 5 Baumfällungen sind in der Zeit zwischen 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- 6 Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zu versickern.
- 7 Aufgrund der Starkregenereignisse und stark schwankender Grundwasserstände der vergangenen Jahre sollten Unterkellerungen grundsätzlich wasserdicht (weiße Wanne) ausgeführt werden. Dies schließt spezielle wasserdichte Lösungen für die Durchdringung oder Fensteröffnung im Untergeschoss mit ein.
8. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden müssen. Die erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

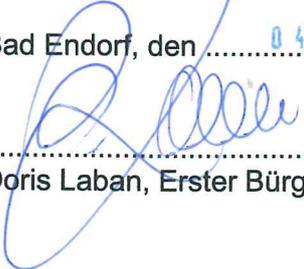
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hierzu Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem der Schutz der vorhandenen Bäume gemäß DIN 18920 bzw. Ersatzpflanzungen darzustellen sind.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bay. Vermessungsverwaltung
© LVG Bayern, Stand 2014

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Gemeinde: Bad Endorf, den 04. MRZ. 2016


Doris Laban, Erster Bürgermeister

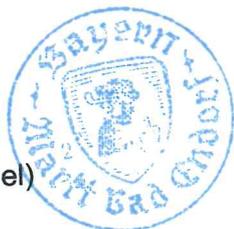
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung wurde vom Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Bad Endorf am 05.08.2014 gefasst und 15.07.2015 am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2015 hat in der Zeit vom 27.07.2015 bis 27.08.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 in Verb. mit § 13 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2015 hat in der Zeit vom 27.07.2015 bis 27.08.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 in Verb. mit § 13 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.09.2015 wurde vom Markt Bad Endorf am 22.09.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Bad Endorf, den 04. MRZ. 2016

(Doris Laban, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Bebauungsplanänderung erfolgte am 04.03.2016 ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.09.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Bad Endorf, den 04. MRZ. 2016

(Doris Laban, Erste Bürgermeisterin)