

Bad Endorf, den 02. April 2004
MARKT BAD ENDORF



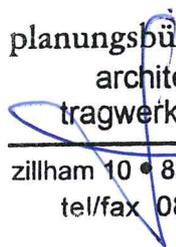

Hans Hofstetter
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "KREUZSTRASSE IV"

GEMEINDE BAD ENDORF M = 1 : 1000

BAD ENDORF 19.03.2002

PLANFERTIGER:


planungsbüro fink gmbh
architektur &
tragwerksplanung

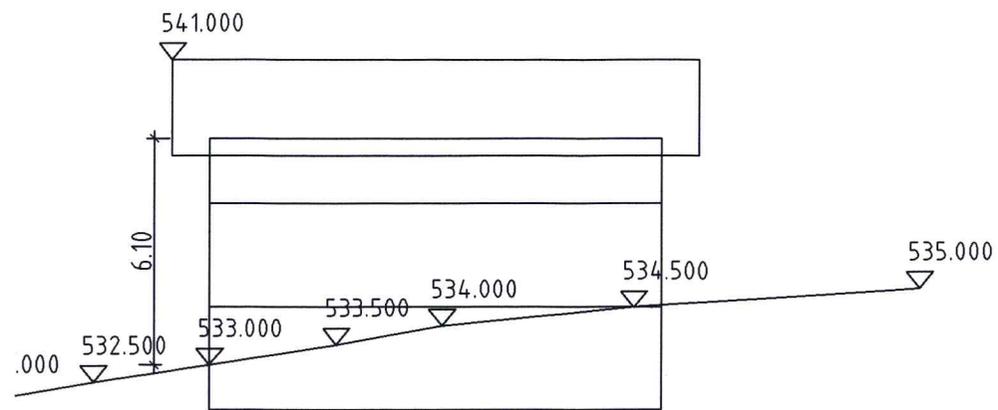
zillham 10 • 83137 schonstett
tel/fax 08075/1364

ÜBERARBEITET

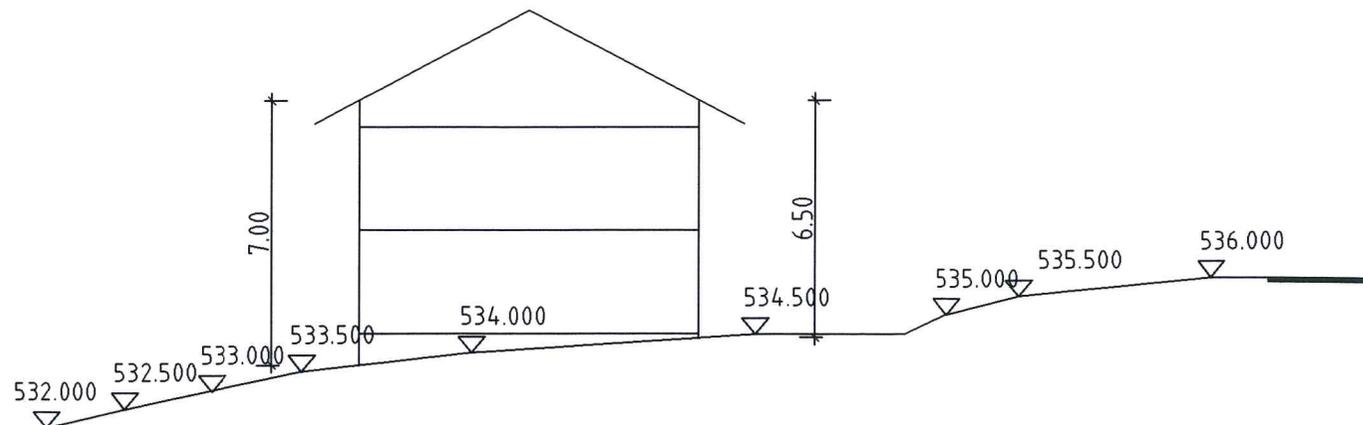
13.08.2002

01.07.2003

BAUWERKSGRENZLINIE BEI SCHNITT DB-ENERGIE CA. 541.20



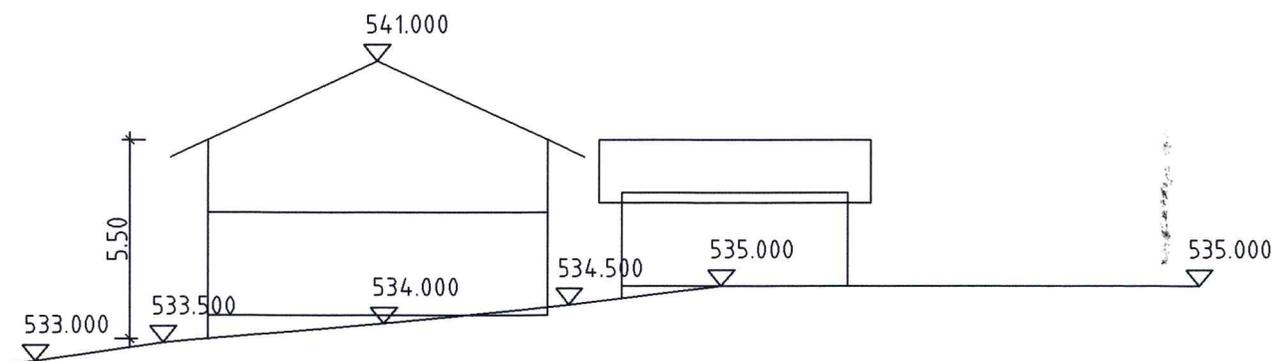
SCHNITT A - B



SCHNITT E - F

SCHNITTE M = 1:200

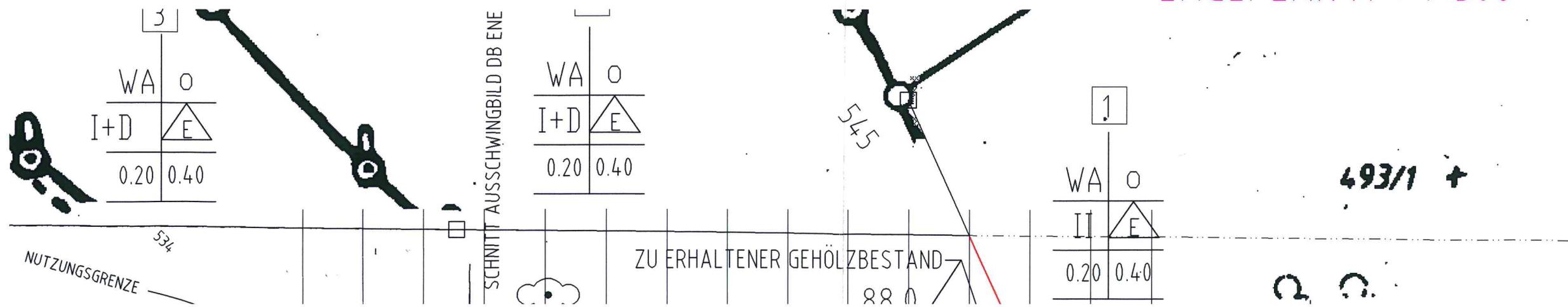
BAUWERKSGRENZLINIE BEI SCHNITT DB-ENERGIE CA. 541.20



SCHNITT C - D



LAGEPLAN M = 1:500



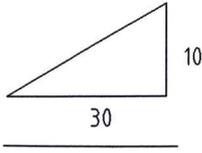
ZEICHENERKLÄRUNG

A: FÜR FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,40	Geschossflächenzahl GFZ (z. B. 0,40)
0,20	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,20)
II	zul. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
I+D	zul. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Ausbildung mit Kniestock)
o	offene Bauweise
2WE	höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei reiner Wohnnutzung
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
---	Baugrenze
↔	Firstrichtung (zwingend), ausgenommen Garagen
5.0	Maßzahl in Metern (z. B. 5,0)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude gen. Stellplätze und Garagen
	Flächen für Garagen
St	Flächen für Stellplätze
▶	Einfahrten
	öffentliche Verkehrsfläche



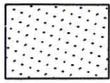
öffentliche Verkehrsfläche



Sichtdreieck



Straßenbegrenzungslinie



Laubgehölzbestand in Trasse der Bahnstromleitung, im 3-4 jährigen Turnus auf Stock setzen



Baum zu erhalten



Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen



Baum III. Wuchsklasse zu pflanzen



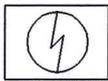
Sträucher zu pflanzen



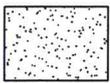
Sträucher zu erhalten



Regenrückhaltebecken, naturnah gestaltet



Versorgungsfläche



Schotterrasen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

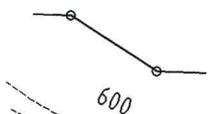


oberirdische Bahnstromleitung mit Baubeschränkungszone.

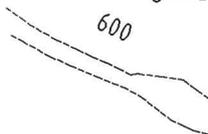
Bei Bauten und Anpflanzungen innerhalb dieser Zone müssen die Vorhaben mit der Bundesbahn abgesprochen werden.

(Siehe Punkt 12.)

B. für die Hinweise



abgemarkte Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit Massangabe üb. Normal-Null (z. B. 600 m ü. NN)



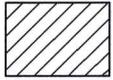
Vorschlag zur Teilung der Grundstücke



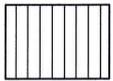
vorgeschlagene Gebäude

15

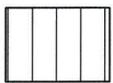
Flurstücknummer



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude

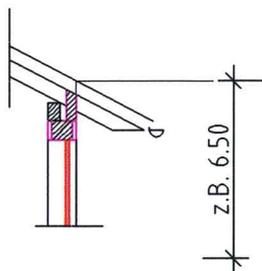
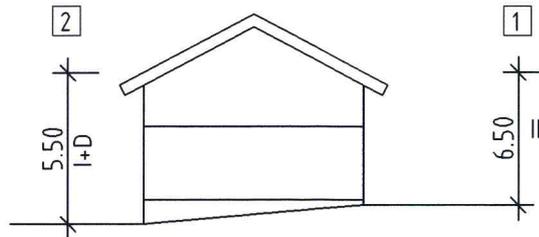
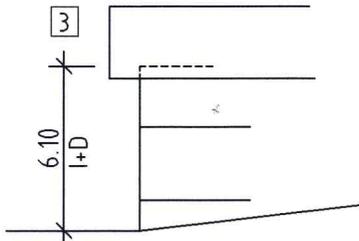


Vorhandener Laubholzbestand

4. Die in der Sch als Höchstma Geländeoberf Die Bauflucht Abteilung des

Die einzelnen bei II - 7,00 m und bei I+D - der hangabge

FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDEHÖHEN



Trasse für Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom usw.) wird mittels Dienstbarkeit gesichert.

5. Garagen müssen gesetzt werden Zufahrten zu Decke oder an ausgeführt w

6. Stellplätze, (Pro Wohnein Stellplatz (C ein Besucher

7. Pro Hausseite je einer Grö

8. Als Einfriedu Lattung, ode webe mit du lässig. Eine schritten we vom befesti grierenden k

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet -WA- im Sinne des §4 BauNVO festgelegt.
2. Für die Parzelle 1 gilt: Gebäude für Wohnnutzung dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen haben.
Für die Parzellen 2 und 3 gilt: Gebäude für Wohnnutzung dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
3. Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechtecki-
ger Baukörper vorzusehen, ausgenommen best. Gebäude.
Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4:5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzver-
schalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Zierputze sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus Kunststoff, Bleche - ausgen. Kupfer- und Plattenbeläge - sind nicht zulässig.

Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewo-
genen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen.

Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Mauerscheiben und Übereckbalkone ist un-
zulässig. Zulässig sind nur Satteldächer, ausgenommen für Garagen auch Pultdächer, wenn diese an die Hauptge-
bäude angebaut werden.

Dachneigung: 22°-27°

Die OK-FFB werden wie folgt festgelegt:

Haus 1: 534.50 über NN
Haus 2: 534.25 über NN
Haus 3: 534.50 über NN

9. Nebenanlage der Baugren
10. Innerhalb de pflanzungen auch dürfen errichtet, ne Hochstämmig dürfen gepf
11. Das Urgelän ist vorzuleg
12. Pro Gebäud Dachneigung
13. Soweit sich Flächen für Höhenentwic die von den diese abweic Ein ausreich lichtung müs
14. Niederschla sind über Mi
- 14.1 In Anbeträ für die beä Bodenguta
15. Bodendenkr kommen, unt der Behörde

4. Die in der Schemaskizze eingetragenen Gebäudehöhen sind als Höchstmaß festgelegt und beziehen sich auf OK festgelegte Geländeoberfläche und OK Schnittpunkt Wand/Dachhaut. Die Bauflucht und Höhenlage ist durch die Technische Abteilung des LRA an Ort und Stelle festzulegen.

Die einzelnen Gebäudehöhen betragen:
bei II - 7,00 m (Parz. 1), bei I+D - 5.50m (Parz. 2)
und bei I+D - 6.10m (Parz. 3)
der hangabgewandten Seite (Talseite)

5. Garagen müssen mindestens 5,0 m vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Traufhöhen der Garagen max. 2,75 m. Die Zufahrten zu den Garagen müssen mit wassergebundener Decke oder anderweitigem wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

6. Stellplätze, Garagen
Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Garage oder 1 überdachter Stellplatz (Carport) vorzusehen. Zusätzlich ist pro Wohneinheit ein Besucherstellplatz vorzusehen.

7. Pro Hausseite sind höchstens zwei Dachflächenfenster mit je einer Größe von max, 1,0 m² zulässig.

8. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, oder zwischen den Grundstücken Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung ohne Sockel zulässig. Eine max. Gesamthöhe von 0,8 m darf nicht überschritten werden. Der Mindestabstand der Einfriedungen vom befestigten Fahrbahnrand beträgt 1,0 m mit zu integrierenden Kabelverteilerschränken.



vom befestigten Fahrbahnrand beträgt 1,0 m mit zu integrierenden Kabelverteilerschränken.

9. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
10. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen nicht höher als 0,8 m sein, gemessen ab OK Straße; auch dürfen dort keine dieses Maß übersteigenden Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Hochstämmige Laubbäume mit Kronenansatz von mind. 3,0 m dürfen gepflanzt werden.
11. Das Urgelände bleibt bestehen. Eine Einmessbescheinigung ist vorzulegen.
12. Pro Gebäude ist ein untergeordneter Zwerchgiebel ab 25° Dachneigung zugelassen.
13. Soweit sich bei Ausnützung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Nebengebäude und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.
14. Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen sind über Mulden und Rigolen zu versickern.
 - 14.1 In Anbetracht der Hanglage ist zur Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser ein Bodengutachten erforderlich.
15. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, und müssen der Behörde unverzüglich bekannt gemacht werden.

16. Baubeschränkungen der 110kV Stromleitung

18.

110kV Bahn-Stromleitung Rosenheim-Traunstein

- Pläne für Bauwerke innerhalb des 2x30m breiten Schutzstreifens der Bahn-Stromleitung müssen vom Grundeigentümer der DB-Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1 vorgelegt werden. Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Sicherheitsbelange ausreichend berücksichtigt sind.

18.1

- Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens der Bahn-Stromleitung kann nur im Rahmen einer Grunddienstbarkeit zugestimmt werden. Das bedeutet, die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf 3.50m nicht überschreiten.

18.2

- Bei Neuanpflanzungen auf der Grundlage von Grünordnungsplänen sind Bäume oder Sträucher zu pflanzen, deren Endwuchshöhen den erforderlichen Abstand zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Seitlich der Leitung stehende Bäume dürfen im Falle des Umbruchs die Leiterseile nicht berühren. Bei Beachtung dieses Gebotes können spätere Rückschnitte oder Fällungen durch den Grundstücksbesitzer vermieden werden.

18.3

18.4

- Die Zufahrt zu den Masten der Bahn-Stromleitung mit LKW muß jederzeit gewährleistet sein.

18.5

- Die Zufahrt zu den Masten der Bahn-Stromleitung mit LKW muß jederzeit gewährleistet sein.
- Die Standsicherheit der Masten muß gewahrt bleiben. Im Radius von 9m von Mastmitte aus dürfen Grabarbeiten nicht durchgeführt werden.
- Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.
- Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Masten dürfen nicht beschädigt werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 Teil 1 und DIN VDE 0210.

17. Die nach der sechsundzwanzigsten Verordnung vom 16.12.96 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -26. BImSchV) Anhang 2 genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10kV/m und magnetische Flußdichte von 300µT (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich der 110kV Leitungen nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe der Leitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

grundes

en

18. Grünordnung:

18.1. Bepflanzung:

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Je 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäume zu pflanzen.

Der Pflanzabstand gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5m.

Für die vorgeschlagene Bepflanzung sind die nachstehenden Baumarten und Pflanzgrößen festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 16 cm haben und 3x verpflanzt sein ohne Ballen.

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen nur Bäume als Hochstamm gepflanzt werden, welche die Sicht nicht behindern. Sträucher und Heister mind. 2x verpflanzt, 100 cm hoch. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens jeweils nach der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

18.2 Im Bereich des Schutzstreifens sind nur Strauchpflanzungen möglich.

Endwuchshöhe 3.50m (Siehe Auflagen DB)

18.3 Aufgrund der Hanglage im südlichen Bereich soll untersucht werden, ob die Endwuchshöhe auf 6m erhöht werden kann. Dieses ist im Freiflächenplan einzutragen.

18.4 Artenliste Bäume I. Wuchsklasse: H Stü 16/18

Juglans regia

Nußbaum

Artenliste Bäume III. Wuchsklasse: H Stü 12/14

Amelanchier lamarckii

Felsenbirne

Cornus mas

Kornelkirsche

Crataegus carrierei

Obstbäume (Halbstamm) gemäß den Empfehlungen der Kreisfachberater für Gartenbau (LRA) und/ oder des örtlichen Gartenbauvereins.

18.5 Artenliste Sträucher:

Berberis Vulgaris

Berberitze

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuß

Prunus spinosa

Schlehdorn

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra

Hartriegel
Haselnuß
Schlehdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder

18.6 Wandbegrünung- Vorschläge:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Clematis	Waldrebe
Parthenocissus	Wilder Wein

18.7 Einfriedungen:

In Sichtdreiecken max. 80 cm hoch, sonst 100 cm. Es können einfache Holzzäune aus Rund- oder Halbhölzern oder Staketenzäune erstellt werden. Zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

18.8 Befestigte Flächen, Wege, Zufahrten:

Diese sind mit wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

18.9 Für die Gebäude ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan erforderlich.

19. Vorhandener Baumbestand im Nord-Osten von der Garage und nördlich der Erschließungsstrasse darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Einzuhalten sind die einschlägige DIN 18920 und die "Empfehlung der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS), Teil Landschaftsgestaltung (RASLG) 1986, Abschn. 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.

20. Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB
Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (1999) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Möglichkeit minimiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. wasserdurchlässige Beläge und naturnah gestaltete Versickerung von Niederschlagswasser, rechtfertigen den Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 0,4 für die Kategorie I und 0,8 für die Kategorie II. Die erforderliche Ausgleichsfläche (1210 m²) wird je zur Hälfte auf Fl.Nr. 457/2, Gemarkung Bad Endorf und auf Fl. Nr.959, Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau ausgewiesen. die Flächen liegen ausserhalb des Geltungsbereiches (siehe Plan und Text in der Begründung). Um als Ausgleichsflächen (gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG) anerkannt zu werden, ist diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag oder Ankauf zu sichern.

Die Gemeinde Bad Endorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung!

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß am 29.05.2001
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 06.11.2001 bis 06.12.2001
3. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 1 vom 06.12.2001 bis 06.12.2001
4. 1. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2002 bis 21.07.2002
2. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.08.2003 bis 26.09.2003
5. Satzungsbeschluss 04.11.2003
6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes gilt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt.
ausgefertigt:
Bad Endorf, den 23. März 2004

Hans Hofstetter
1. Bürgermeister
7. **Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB** am **02.04.2004**

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, den 02. April 2004
MARKT BAD ENDORF




Hans Hofstetter
1. Bürgermeister