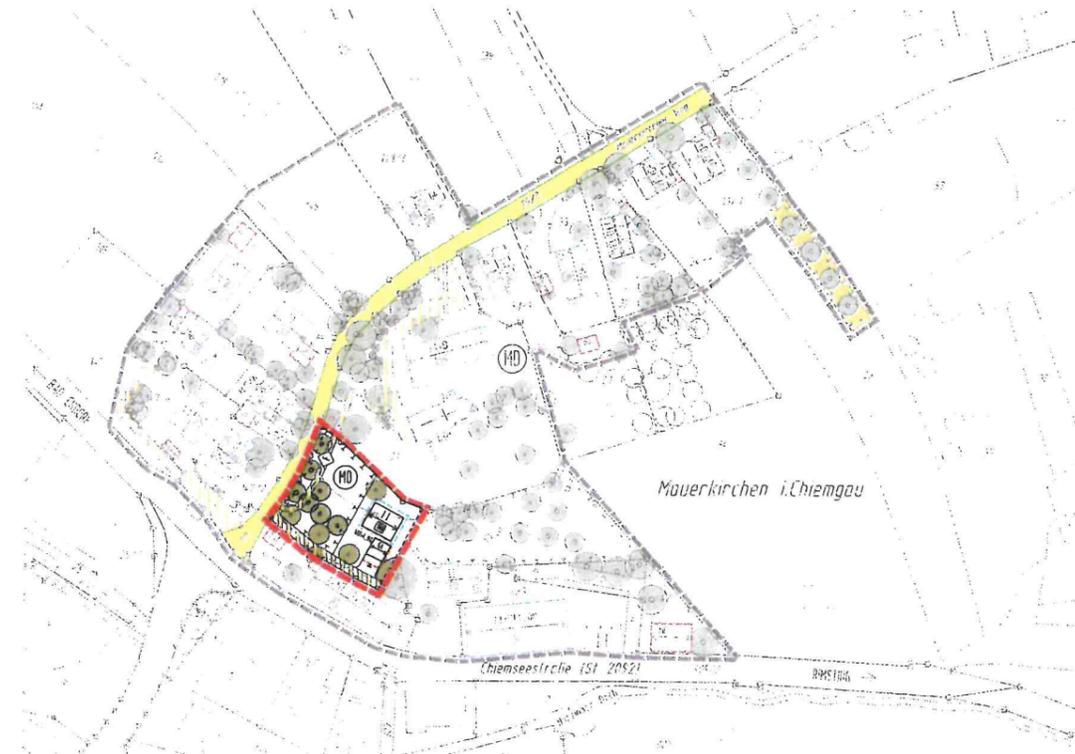
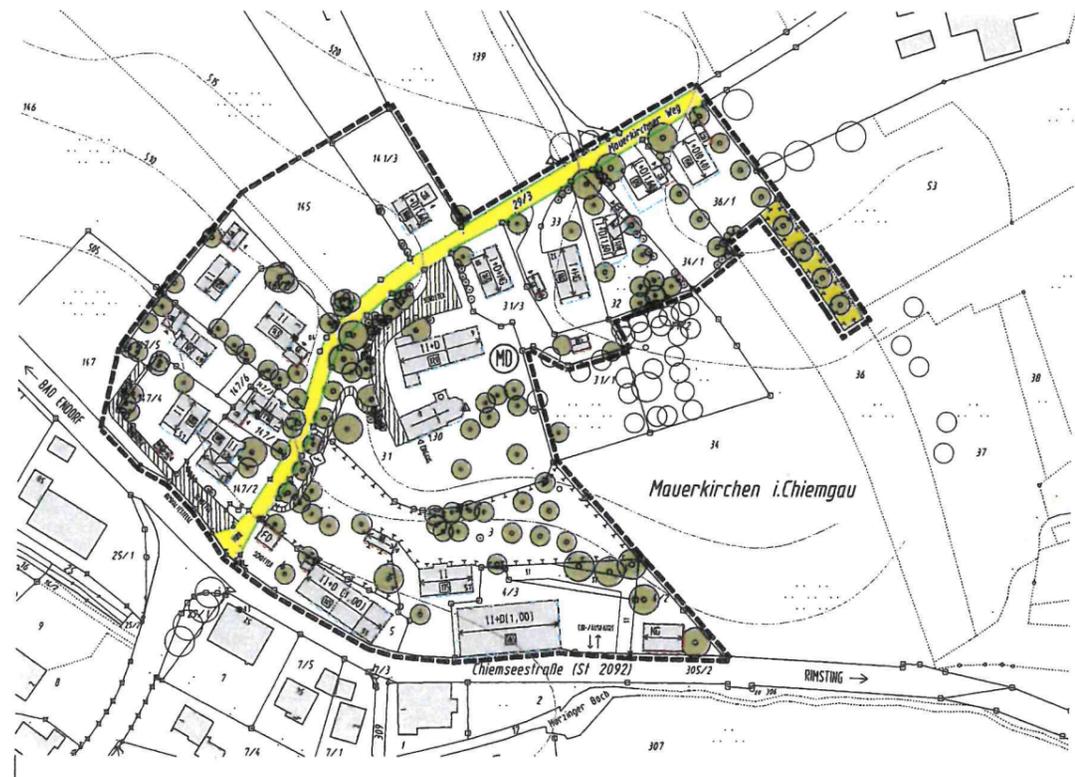


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Mauerkirchen II"



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 "Mauerkirchen II"



Der Markt Bad Endorf erlässt auf Grund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne sowie über die Darstellung des Platinhofes (PlanZ 90)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD Darfgebiet nach § 5 BauNVO
- Baugrenze
- 100 z.B. maximal zulässige Grundfläche in m² je Hauptgebäude
- II zulässig 2 Vollgeschosse
- Wt=4,90 maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante vorhandenes Gelände an der hangabwärts gewandten Traufseite bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut
- ↔ Firstrichtung

Garagen und Stellplätze

GA Garagen

Verkehrsräume

- Straßenbegrenzungslinie
- private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die in ihrer jetzigen Höhenlage erhalten bleiben muss
- ▲ Garageneinfahrtbereich
- private Fuß- und Radweg, öffentlich gewidmet

Grünordnung

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen Größe und Arten siehe 2.724
- Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse Bestand

2.000 Festsetzung durch Text

Es gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 "Mauerkirchen II" mit folgender Ergänzung zur Grünordnung:

2.701 Geländemodellierung:

Die Fläche mit Festsetzung als private Erschließungsstraße muss in der bestehenden Höhe erhalten bleiben. Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschung auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen oder zur Bechtung der Erdgeschosse innerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Soweit zur Gestaltung der privaten Freiflächen erforderlich, sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Abbrüche bis zu einem Steigungsverhältnis von 1:3 und einer Höhendifferenz von 80 cm zum Urgelände zugelassen.

3.000 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 z.B. Flurnummer
- bestehende Gebäude
- Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse Bestand zu entfernen
- Sp ungefähre Höhenlinien aus dem Flächennutzungsplan übernommen (keine Vermessung)

Auf Grund der sensiblen Lage unmittelbar unterhalb der Ortskirche ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPlG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 6, RP 10 II 3.1 (Z)).

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) wird hingewiesen.

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Antwort Achen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wasser-gesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Künftige Forderungen auf die Erstellung von Lärmschutzmassnahmen durch den Straßenbau-träger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die Errichtung einer weißen Wanne bzw. wasserdichte Gebäudehülle wird empfohlen. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Geländeänderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Hinweis zu wild abfließendem Wasser:
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Die Gestaltung der Erschließungsstraße ist so durchzuführen, dass eine Schädigung der angrenzenden Bebauung auszuschließen ist.

Hinweis zu Grundwasser:
Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen und vor allem aufgrund der Eingriffe in den Hangbereich mit austretendem Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollte das Anlegen von Dränleitungen zur Sammlung von Schichtenwasser unterbleiben.

Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z. B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser:
Eine flächenhafte Versickerung (z. B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TREMGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserbestände voraussichtlich nicht möglich. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnistrfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Diese Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplan gefertigt. Stand: Juni 2004

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

5.000 Verfahrensvermerke

- 5.100 Aufstellungsbeschluss am 22.09.2015
- 5.200 Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 17.07.2018
- 5.300 Erste öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von 13.08.2018 bis 13.09.2018
- 5.400 Abwägungs- und Auslegungsbeschluss am 07.02.2019
- 5.500 Zweite öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von 22.03.2019 bis 23.04.2019
- 5.600 Abwägungsbeschluss am 14.05.2019
- 5.700 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 14.05.2019
- 5.800 ausgefertigt: Markt Bad Endorf, am

18. JULI 2019
Datum, 1. Bürgermeisterin Doris Laban



5.900 Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 22. JULI 2019

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

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

22. JULI 2019
Datum, 1. Bürgermeisterin Doris Laban



MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

1. ÄNDERUNG M 1/1000 BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "MAUERKIRCHEN II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 20.09.2016
ENTWURF 24.08.2017
ENTWURF 22.01.2019
ENDFASSUNG 14.05.2019

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL. 08031/61639-0

GRÜNORDNUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
LANDSCHAFTSARCHITEKT
RUPERT SCHELLE
HIRNSBERG 34
83093 BAD ENDORF
TEL. 08053/510