



Der Markt **B a d E n d o r f** 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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1994)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG)

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

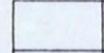
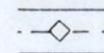
1.000 **F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

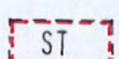
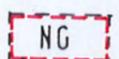
-  allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  Baugrenze
- 120 zB. maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
- II zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK. Rohdecke) - Dachneigung maximal 24°
- II + D zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,70 m einschließlich Pfette (von OK. Rohdecke) - Dachneigung maximal 27°
- I + HG zulässig 2 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 6,0 m von OK Gelände bis OK Dachhaut - gemessen an der hangabwärts gewandten, traufseitigen Außenwand - Dachneigung maximal 24°
-  Firstrichtung

Grünordnung

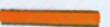
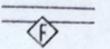
-  Kinderspielplatz 2.360
-  Ortsrandbereich (eventl. mit Entwässerungsgraben), der mit Obst- bzw. Laubbäumen zu bepflanzen ist (Pflanzgebote- 1 Baum pro 150 m²). 2.370
-  Pflanzvorschlag (Hinweis) 2.400
-  Baum zu erhalten 2.410
-  Baum zu pflanzen - Hochstamm STU 16-18 3x verpflanzt oder Obstbäume - Hochstamm 2.420
-  öffentliche Grünfläche bzw. Allgemein- fläche 2.430
-  Wasserfläche 2.440
-  Bachlauf mit Baumbestand 2.450
-  landwirtschaftlich genutzte Fläche 2.460
- Sonstiges** 2.500
-  110 KV-Leitung - Freileitung mit Be- schränkungsfläche lt. Festsetzung 2.900 2.510
-  Trafostation E-Werk - Ersatz für Freileitung
-  Höhenlinie
-  Fläche, die für die Gewässerpflege am Bach freizuhalten ist 2.520

2) Parzellennummer

Garagen und Stellplätze

-  Tiefgaragen
-  Garagen
-  mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster
-  Nebengebäude z.B. erdgeschossiges Gemeinschaftsgebäude

Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit Maßangabe
-  Wendehammer mit Maßangabe
-  Garageneinfahrt
-  Fuß- und Radweg frei für Landwirtschaft
-  sonstiger Fuß- und Radweg
-  öffentlicher Parkplatz
-  privater Erschließungsweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet

2.000	Festsetzung durch Text	2.530
2.100	Art der baulichen Nutzung	
2.110	Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.	
2.111	Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.	
2.200	Maß der baulichen Nutzung	2.540
2.210	Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe <ul style="list-style-type: none">- der maximal überbaubaren Grundfläche- der maximal zulässigen Vollgeschosse- der maximalen Kniestockhöhe- der maximalen Wandhöhe	
2.220	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1,2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden, bei Gebäuden mit Tiefgarage bis zu 100%.	2.600
2.230	Bei einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Terrassen, Balkone (nicht Loggien) und Dachvorsprünge können Ausnahmen zugelassen werden.	2.610
2.300	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	2.620
2.310	Im Planbereich gilt die offene Bauweise.	
2.320	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.	2.630
2.330	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.	2.640
2.340	Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Bei den Gebäuden im geneigten Gelände muß das ursprüngliche und geplante Niveau in den Plänen eingetragen werden, ebenso die exakte Wandhöhe.	2.700
2.350	Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.	2.710

2.360 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlüßungen bzw. - abgrabungen sind unzulässig.

2.370 Die Höhenlage der Gebäude auf Flur-Nr. 521 und 522 muß in der Weise geplant werden, daß das Kellergeschoß nicht sichtbar wird.

2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis max 24° bzw. 27° Dachneigung zu versehen (siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen).

2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m², Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 27° zulässig.

2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

2.460 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).

Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßengrenzlinie mindestens 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.800 Grünordnung

2.810 In den privaten Grünflächen werden veränderbare Pflanzvorschläge gemacht. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsorten.

2.820 Für die Pflanzungen sind folgende Arten möglich:

Straucharten:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

Baumarten:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Weißbirke	-	Betula pendula
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Silberweide	-	Salix alba

2.830 Nicht zulässig sind Koniferen- oder Thujenhecken, ebenso die Pflanzung von buntlaubigen, säulen- und pyramidenförmig wachsenden Ziergehölzen.

2.840 Pro 200 m² Grundstücksfläche muß mindestens 1 Baum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.

2.850 Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.

3.000

4.000

Dieser Beh
steramtlic

Für die da
Zur Maßent

- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.
- Für Kleinwohnungen (bis 40 m² Nutzfläche) innerhalb von Einfamilienhäusern ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.
- Bei den Mehrfamilienhäusern sind pro stellplatzpflichtiger Einheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.540 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
 -
- 2.600 **Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz**
- 2.610 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 2.620 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten ist in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entwässern und damit dem Grundwasser zuzuführen.
- 2.630 Dachwasser ist, wenn eine Versickerung schwer möglich ist, in einem kombinierten Regenrückhalteschacht bzw. Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern.
- kern.
Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.
- 2.640 Zum Schutz des Grundwassers ist auf chemische Unkrautvernichtungsmittel und im Winter auf Streusalz auf allen Flächen zu verzichten.
- 2.700 **Einfriedungen**
- 2.710 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune - keine Hecken - 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.
Zäune an landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen nur mit einem Abstand von 0,50 m errichtet werden.

2.900 **Baubeschränkungen:** gilt nur für Parzelle 1 und 2

2.910 Im Lageplan ist beiderseits der Leitungsachse eine als Linie A bzw. Linie C bezeichnete Linie eingetragen. Außerhalb dieser Linie A (von Trassenmitte aus gesehen) ist eine Bebauung in unbegrenzter Höhe möglich. Für Bauwerke, die außerhalb der Linie A, jedoch innerhalb der Linie C kommen, ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

Für Bauwerke, die unterhalb der Linie A kommen, jedoch die Linie C überschreiten, ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

Pläne für Bauwerke innerhalb des 2x 30 m breiten Schutzstreifens der Bahnstromleitung müssen dem Regionalbereich München zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 Teil 1 vorgelegt werden, auch dann, wenn die Bauwerke außerhalb der Linie A zu liegen kommen. Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Sicherheitsbelange ausreichend berücksichtigt sind.

2.920 Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung kann nur im Rahmen der Grunddienstbarkeit zugestimmt werden.

Bei Neuanpflanzungen 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.

2.930 Es ist zweckmäßig, wenn der Bauplaner die tatsächlichen Geländehöhen neben den Mastfundamenten am Boden der benachbarten Maste ermittelt und mit den eingemessenen Maststandorten in die Baupläne übernimmt.

Die Standsicherheit der Maste muß gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m von der Mastmitte aus dürfen Grabarbeiten nicht durchgeführt werden.

Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Maste dürfen nicht beschädigt werden.

Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.

3.000 Hinweise

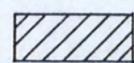
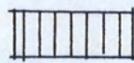
bare Pflanz-
che, stand-
vegetation)
Obstsorten.

- bestehende Grundstücksgrenze
- x aufzuhebende Grundstücksgrenze
- - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

lich:

544 zB. Flurnummer

as
anguinea
europaeus
xylosteum
m vulgare
pinosa
s monogyna
s oxyacantha
opulus
ina
catharticus
alnus
avellana
nigra

-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  Gebäude abzurechen (wegen Sanierung des Moorbades)

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

Es wird darauf hingewiesen, daß die Grundstückseigentümer notariell durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit verpflichtet sind, die Immission aus der Landwirtschaft und der Freizeiteinrichtung (Moorbad) zu dulden; dies ist vor dem Abschluß des Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

tanoides
udoplatanus
endula
utinosa
excelsior
adus
rdata
atyphyllos
lvatica
petraea
robur
vium
tremula
ucuparia
ba

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

ecken, eben-
und pyrami-

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt. Stand: Juni 1992

1 Baum

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

ode nach Bau-

5.000 Verfahrensvermerke

- 5.100 Aufstellungsbeschluß am 06.12.1994.
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung - § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.05.1995.. bis 20.06.1995..
- 5.300 1. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.09.1995.. bis 05.10.1995..
- 2. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.06.1996.. bis 24.07.1996..
- 5.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.05.1995.. bis 20.06.1995..
- 5.500 Satzungsbeschluß am 06.08.1996.
- 5.600 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. IV/R-1-610-1/3 C 9-4/13 vom 26.08.1996. den Bebauungsplan genehmigt.
- 5.700 Bekanntmachung § 12 BauGB am 05.09.1996..

Hinweis: FNP. d. Bauz. in Rosenheim

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 des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

05.09.1996
Datum Walter Kindermann
1. Bürgermeister

Rosenheim, 21. Okt. 1997
Landratsamt



Liepold
ROI

und 2

se eine als
getragen. Au-
s gesehen)
ich. Für Bau-
nerhalb der
Feuerlöschar

men, jedoch
ang der für
orderlich.

reiten Schutz-
Regionalbe-
itsbelange
vorgelegt wer-
o der Linie A
ilt, wenn die
igt sind.

n innerhalb
ann nur im
erden.

cher zu pflan-
en Abstand zu
ilen einhalten.
im Falle des

e Rückschnitte
eer vermieden

tatsächlichen
Boden der be-
gemessenen

bleiben. Im
n Grabarbeiten

r Maste dürfen

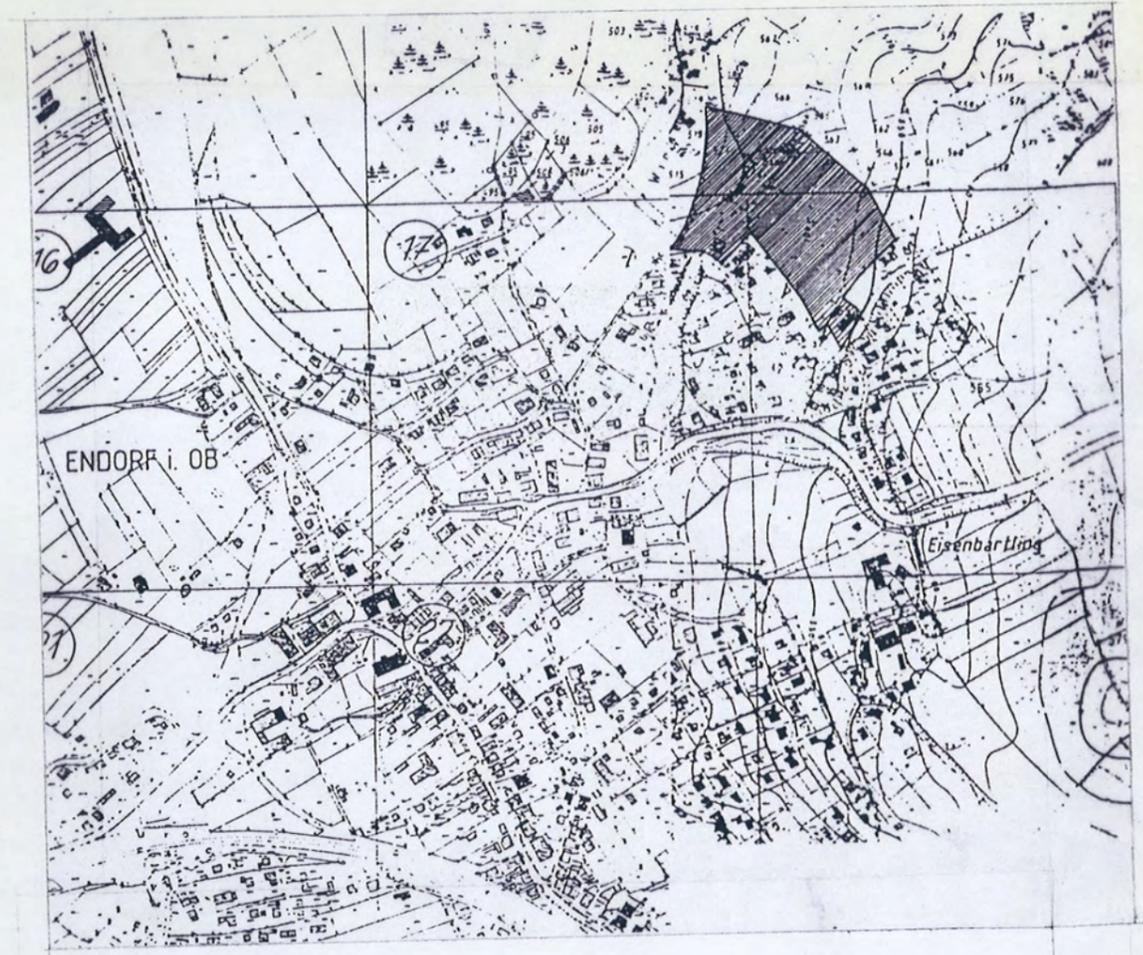
ab gelagert,
t werden, die

MARKT BAD ENDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

Rd. M. Bad Endorf
EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„AM MOORBAD“

M 1:1000



FERTIGUNGSDATEN : VORENTWURF 06.04.95
ENTWURF 31.07.95 / 28.11.1995
GEÄNDERT 07.05.96

PLANUNG :
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL.08031/69091



2. Ausfertigung