

MARKT BAD ENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR.55 "HOFHAM II - MÜHLBERGFELD"

MASSTAB 1:1000

PLANFERTIGER:

[Freiräume]

Architekturbüro

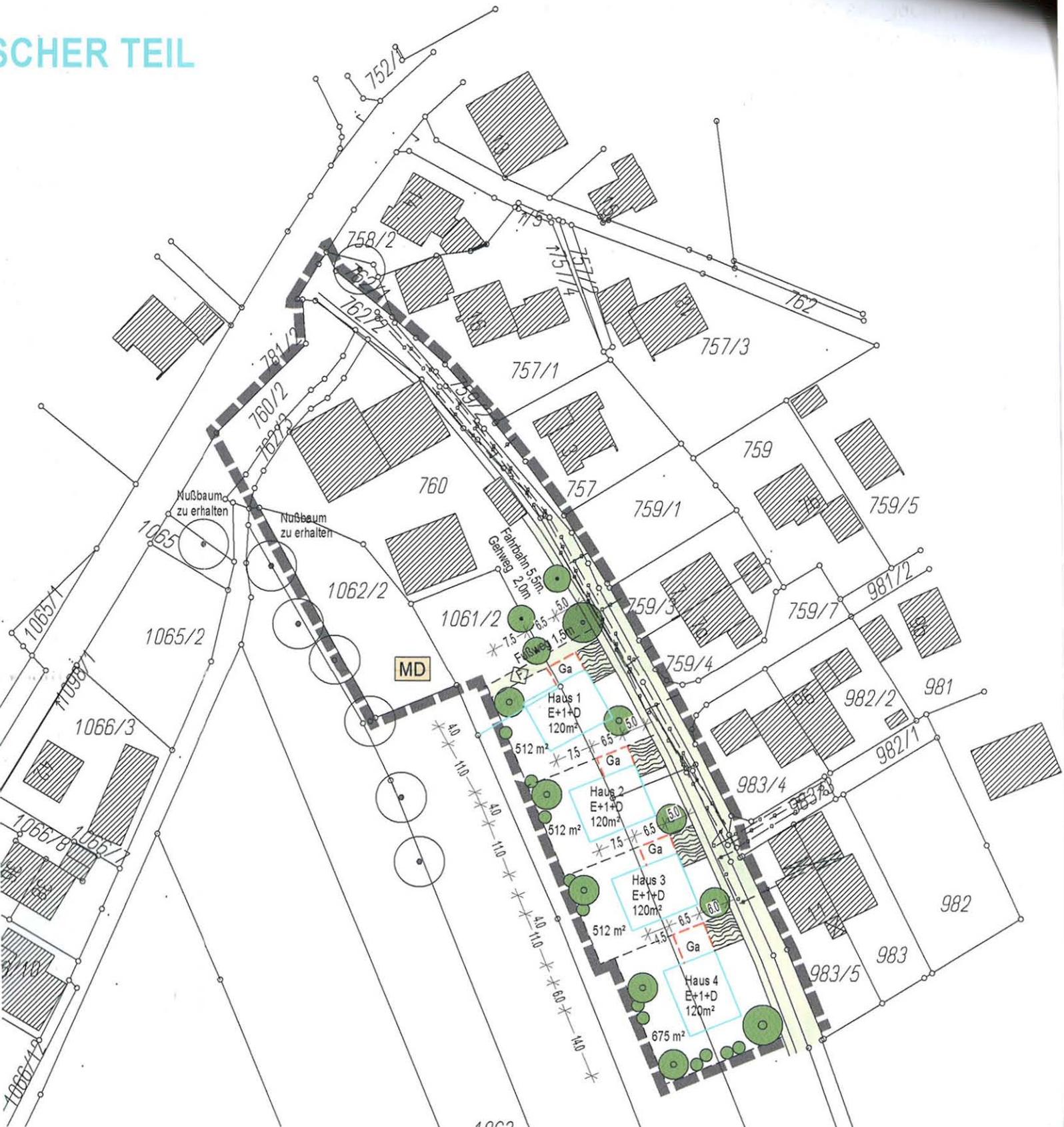
PETER KROGOLL
ARCHITEKT
RAUHECKSTRASSE 25
83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383



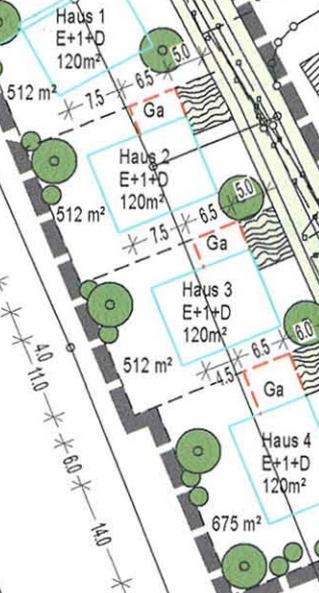
0171.5498517

SCHLIERSEE, IM DEZEMBER 2007

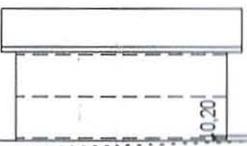
SCHER TEIL



MD



Haus 2



Erdgeschoß Haus 1
höher als Höhe Gehsteig
vor Mitte Fassade.

OK FFB Erdgeschoß Haus 2
20 cm tiefer als Höhe Gehsteig
gemessen vor Mitte Fassade.

Gehweg neu

Haus 4



Erdgeschoß Haus 3
höher als Höhe Gehsteig
vor Mitte Fassade.

OK FFB Erdgeschoß Haus 4
20 cm tiefer als Höhe Gehsteig
gemessen vor Mitte Fassade.

Gehweg neu

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß §5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige maximale überbaute Grundfläche der Hauptgebäude wird mit 120 m²/Grundstücksparzelle festgesetzt. Die Lage der Hauptgebäude auf der Grundstücksparzelle wird mit einem Baufenster geregelt. Es sind 2 Vollgeschoße (EG und OG) und ein Dachgeschoß zulässig. Die sich daraus ergebenden zulässigen maximalen Wandhöhen werden traufseitig für die Hauptgebäude mit 6,70 m festgelegt, die maximale Wandhöhe der Nebengebäude wird mit 3,0 m im Mittel von Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt. Die maximale Garagenlänge wird mit 6,50m festgesetzt. Als Wandhöhe bei den Hauptgebäuden gilt das Maß von OK FFB EG (Oberkante Fertiger Fußboden im Erdgeschoß) bis zur Schnittlinie Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage der Hauptgebäude (OK FFB EG) wird gemäß Skizze festgelegt. Die Höhe bezieht sich auf die jeweilige, fertige Höhe des Gehwegs mittig vor dem geplanten Gebäude. Der Bezugspunkt wird im rechten Winkel zur Fassade (siehe Skizze) ermittelt. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten, sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50m überschritten werden.

3. Gestaltung Baukörper

Dachneigung Hauptgebäude und Garagen: 20° - 24° zulässig. Dachdeckung Hauptgebäude und Garagen: Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner, dunkelbrauner oder grauer Farbe. Vordach Hauptgebäude: Traufseite mind. 80 cm, Giebelseite mind. 100 cm. Vordach Garage: Traufseite und Giebelseite: mind. 50 cm. Die Garagen sind an den Grundstücksgrenzen zu errichten. Das Übertreten des Garagendachs auf das Nachbargrundstück (Vordach) ist bis zu einer Tiefe von 70cm von den jeweiligen Nachbarn zu dulden.

4. Zäune und Einfriedungen

Mauern, Gitterzäune und Maschendrahtzäune sind als Einfriedung nicht zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig. Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf maximal 1,10 m betragen.

5. Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 Denkmalschutzgebiet besteht. Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird hingewiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

E+1+D

2 Vollgeschoße und Dachgeschoß als Höchstgrenze

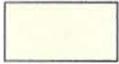
E+1+D

2 Vollgeschoße und Dachgeschoß als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt



private Zufahrtsflächen, wasserdurchlässiger Belag



öffentlicher Fußweg, wasserdurchlässiger Belag

5. Anpflanzungen



Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen, Hochstamm StU 12/14 cm



Obstbaum/Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen, StU 10/12 cm



Strauch zu pflanzen, D = 100/150 cm



Baum I. Wuchsklasse, Bestand zu erhalten



Obstbaum/Baum II. Wuchsklasse, Bestand zu erhalten

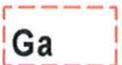


Baum Bestand erhalten empfohlen
Standort außerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan

5. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Flächen für Garage und Stellplätze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



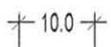
bestehende Gebäude



bestehende Flurstücksgrenzen

327

bestehende Flurstücksnummer z.B. 327



Maßzahl z.B. 10,0 m



Hauptversorgungs/Hauptwasserleitung unterirdisch

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Bepflanzung

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind durch Plandarstellung und im folgenden Text festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5m sind zulässig. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachsen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrenzen hinweg ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen oder rechtzeitiges Aufasten.

2.2 Bepflanzung mit Klettergehölzen

Teile der Wandflächen von Gebäuden sind mit Klettergehölzen oder Spalieren zu begrünen.

2.3 Artenliste

Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baumpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Baumarten I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm

| | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia plataphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |

Baumarten II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm

| | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuß |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse) starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Straucharten

Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt, 100/150 cm

| | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Amelanchier</i> | Felsenbirne |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea*</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum*</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundrose |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa spec. | Rosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Salic spec. | Heimische Weidenarten |
| Syringa spec. | Flieder |
| Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

* giftige bzw. giftverdächtige Arten

Kletterpflanzen

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose oder Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Hedera helix* | Efeu |
| Lonicera caprifolium* | Jelänger Jelierber |
| Clematis vitalba | Waldrebe |

Kletterrose

2.4 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen bzw. den ländlichen Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist:

| | |
|---|----------------------------------|
| Trauer/Hängeformen von Laub/Nadelgehölzen | z.B. Trauerbuche, Hängezypresse |
| Säulen/Pyramidenförmige Gehölze | z.B. Thujen, Scheinzypressen |
| Gehölze mit farbigem Austrieb | z.B. Bluthorn |
| Gehölze mit weißbunter Blattfärbung | z.B. Eschen-Ahorn |
| Gehölze mit roter/gelber Blattfärbung | z.B. Jap. Schlitzahorn, Goldulme |
| Gehölze mit blauer Blattfärbung | z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne |

2.5 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8m zu begrenzen. Es dürfen hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgeastete Bäume gepflanzt werden.

2.6 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mind. 8qm Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen mind. 100cm geeigneter Boden (60cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

2.7 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

2.8 Entwässerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - Nw-frei vom 1.1.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S.30, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.1.2000 /AIIMBI Nr. 3/2000 S.84) und das DWA-A 138, April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Nwfrei und die TRENGW sind über <http://www.bayern.de/lfw/service/download> abrufbar. Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist in Versickerungsanlagen flächig über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind.20cm Mächtigkeit ins Grundwasser einzuleiten. Erst nach ausreichender Fließstrecke (mind. 8m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerschächte und Sickerdolen als Notüberlauf vorgesehen werden. Nur wenn flächenhafte Versickerung nicht möglich ist kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Absetzbecken oder Absetzfilter, über andere Versickerungsanlagen insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Die Möglichkeit der Versickerung sollte durch ein kleines Gutachten bzw. durch Schluckversuche vor Ort festgestellt werden. Für den Fall, dass Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, muß bei der weiteren Planung im Umgang mit Regenwasser das Merkblatt "ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, Febr. 2000" beachtet werden.

2.9 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zu verwenden sind Schotterrasen, Kies- oder Rieseldecke, wassergebundene Decke oder bei stark genutzten Flächen Rasenfugenpflaster aus Granit-Großsteinen. Dies gilt nicht für öffentliche Straßen, jedoch für den neu geplanten Fußweg durch das Bebauungsplangebiet.

2.10 Eingriffsregelung

Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Bisherige Flächennutzung: Die Flächen, in die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegriffen wird, waren bisher als Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. 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 (siehe Plan Eingriffsermittlung). Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind 908qm Ausgleichsflächen (gesichert durch Grundbucheintrag) erforderlich.

Pflege der Ausgleichsflächen

Um als Ausgleichsflächen anerkannt zu werden, ist es erforderlich die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen, die eine ökologische Aufwertung des Bestandes ermöglichen: die benötigte Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto des Markt Bad Endorf abgebucht. Sie werden auf der Fl.Nr. 1351 Gemarkung und Gemeinde Bad Endorf festgesetzt.

(Thalkirchner Moos, siehe Plan Ausgleichsfläche).

Maßnahmen und Pflegekonzept für Fl.Nr. 1351 Gemarkung und Gemeinde Bad Endorf:

Einschürige Mahd der Wiese frühestens ab 31.August. Dabei sollten auf ca. 15% der Fläche jährlich wechselnde Brachstreifen erhalten bleiben.

Uferstreifen beiderseits mit ca.10m Breite belassen und Gehölzentwicklung durch Sukzession

jährlich wechselnde Brachstreifen erhalten bleiben.

Uferstreifen beiderseits mit ca. 10m Breite belassen und Gehölzentwicklung durch Sukzession zulassen. Südseite des vorhandenen Uferstreifens in mehrjährigen Abständen mähen. Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Toftzusatz, etc.) und Düngung sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

BEGRÜNDUNG

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen der strukturreichen Durchgrünung des Ortes und der besseren Einbindung der Baukörper in das Ortsbild dienen, sowie die Eingriffe durch die geplante Bebauung in den Naturhaushalt nach Möglichkeit begrenzen und minimieren.

Neue Bebauung

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der strukturreichen Durchgrünung des Ortes und zur Einbindung der neuen Baukörper in das Ortsbild. Festsetzungen für Sondersituationen (Sichtdreiecke, befestigte Flächen) sichern die Ausführung und dauerhafte Erhaltung. Klettergehölze an Gebäuden sollen die ländliche Tradition von Spalierbäumen an Gehöften aufgreifen und fortführen.

Die Verwendung von Pflanzen, welche das ländliche Ortsbild beeinträchtigen, wie Thujen-Hecken, Blaufichten u.a. sollen durch die Negativ-Liste ausgeschlossen werden. Durch lockere Bepflanzung vor allem im Süden und Südwesten sollen die Baukörper in die Landschaft eingebunden werden, aber auch der Blick in die freie Landschaft nicht gestört werden.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen dient der Erhaltung des ländlichen Siedlungscharakters und kommt der ökologischen Notwendigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach.

Versickerung von Oberflächenwasser

Niederschlagswasser soll dem Naturkreislauf wieder zugeführt werden. Die Festsetzung offener Fließstrecken bis zur Versickerung ins Grundwasser dient dem Abscheiden vorhandener Schmutz- und Schwebstoffe.

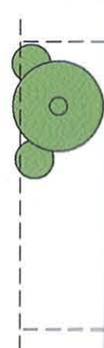
Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Der mit dem Neubaugebiet verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen (siehe Plan "Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche").

Um die Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche zu erfüllen, ist eine entsprechende Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zwingend erforderlich. Mit der Lage der Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe bzw. im Thalkirchner Moos wurde die Forderung nach dem naturräumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff nachgekommen.

Anhang (zur Begründung)

- Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche
- Plan Ökokonto Bad Endorf Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1351



BEGRÜNDUNG

Im Rahmen der Entwicklung des Bad Endorfer Ortsteils "Hofham" und um günstiges Bauland für einheimische Bauwerber anbieten zu können, hat der Markt Bad Endorf Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern: 760, 1060, 1061 und 1061/2 erworben. Durch die Aufstellung des folgenden Bebauungsplanes soll das Maß und die Art der Bebauung, sowie die verkehrliche Erschließung des Baugebiets geregelt werden. Die Erschließung mit Wasser und Abwasser sind gesichert und liegen direkt an den Grundstücken an. Im Flächennutzungsplan des Marktes Bad Endorf sind die überplanten Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

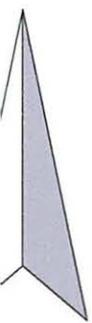
[Freiräume]

Architekturbüro

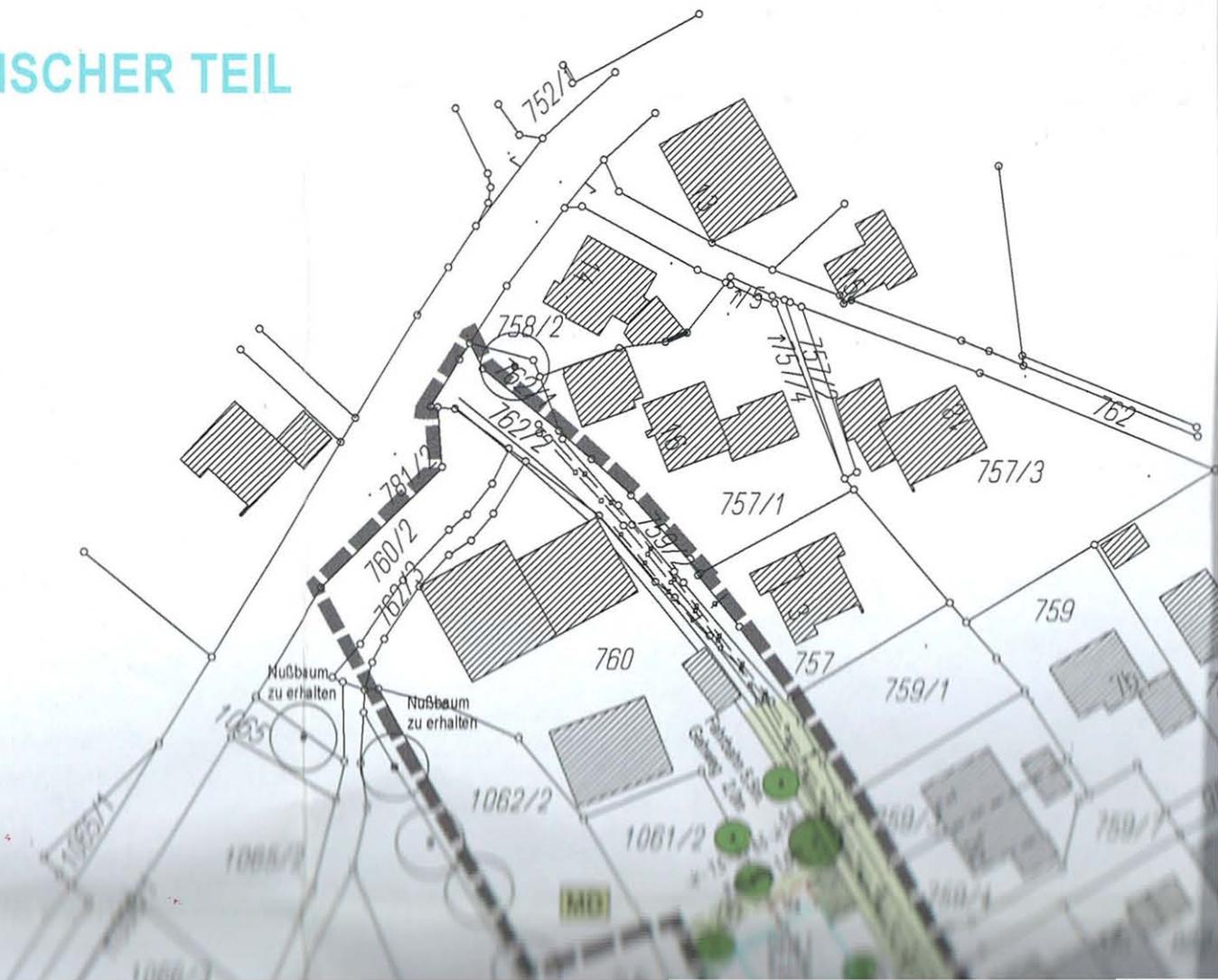
RAUHECKSTRASSE 25
83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

SCHLIERSEE, 11.DEZEMBER 2007

ZEICHNERISCHER TEIL



ORDEN

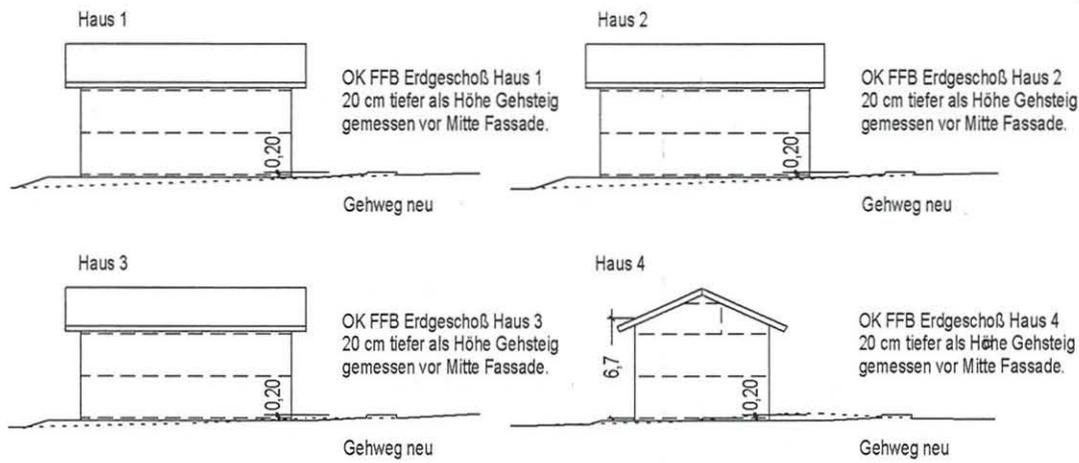


situationen
haltung.
an Gehöften
wie Thujen-Hecken,
rockere
ndschaft
werden.
dlichen
ng von

setzung offener
handener

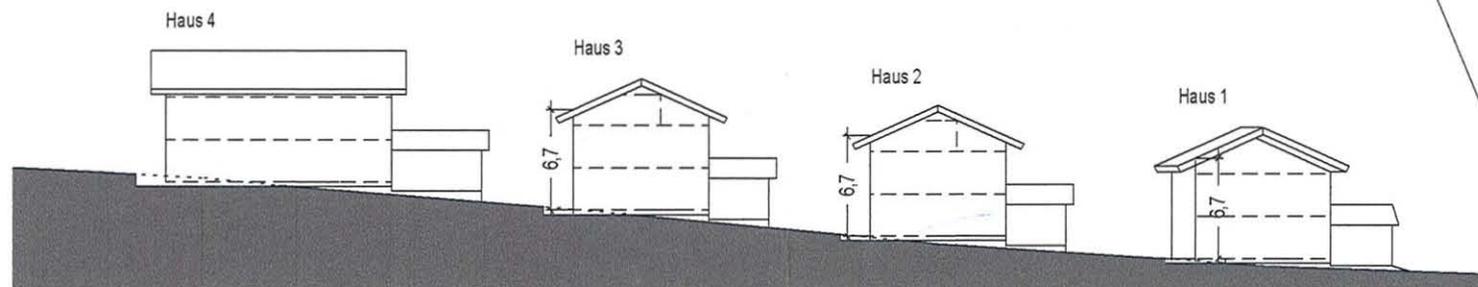
zugleichen

nde Bewirtschaftung
en in unmittelbarer
en Zusammenhang

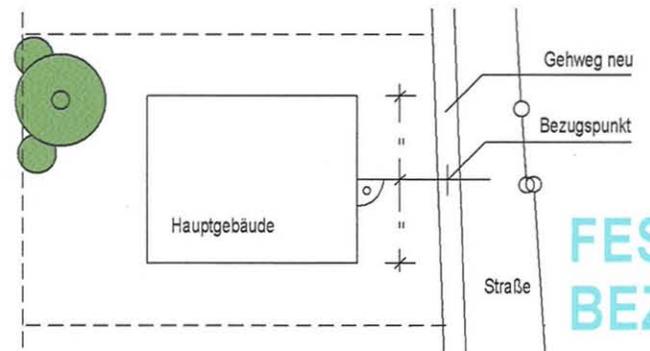


HÖHENFESTSETZUNG BEBAUUNG

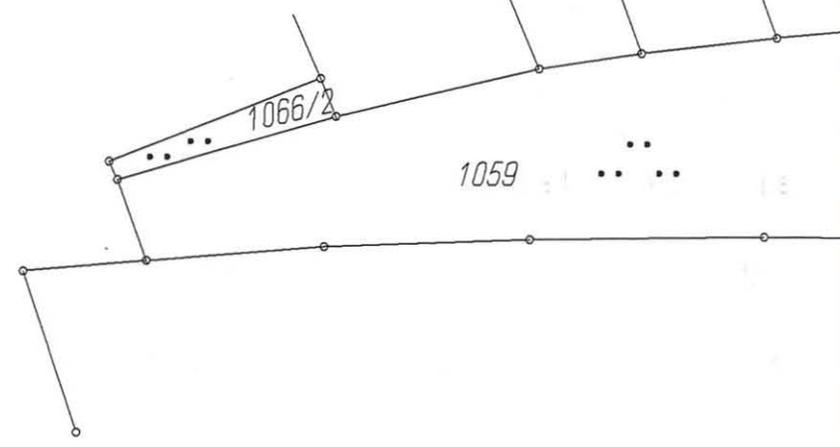
LAGEPLAN MASSTAB 1 : 1000



GELÄNDESCHNITT



FESTSETZUNG BEZUGSPUNKT



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat am 24.07.2007 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Endorf, den 13. Aug. 2007



H. Hofstetter 1. Bürgermeister

2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom Sept. 2007 wurde gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2007 bis 16.11.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 (Träger öffentlicher Belange) BauGB wurde in der Zeit vom 20.03.2008 bis 21.04.2008 durch die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Bad Endorf, den 22. April 2008



H. Hofstetter 1. Bürgermeister

3. Der Marktgemeinderat hat am 29.04.2008 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Dez. 2007 als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den 30. April 2008



H. Hofstetter 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan bedurfte keiner Genehmigung.
Ausgefertigt:

Bad Endorf, den 06. Mai 2008



G. Unverdorben 1. Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan wurde am 21.05.2008 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Bad Endorf zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.
Auf Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, den 21. Mai 2008



G. Unverdorben 1. Bürgermeisterin