

Z

MARKT BAD ENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"HOFHAM II - MÜHLBERGFELD"

1. ÄNDERUNG

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLUR-NR. 1061/2 UND 760 GEMARKUNG BAD ENDORF

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BauGB

M 1 : 1000

Entwurf: 02.03.2011

Ergänzung: 11.08.2011 lt. Beschluss vom 02.08.2011

Planung:



am-plan

dipl.ing.(fh) a. michael

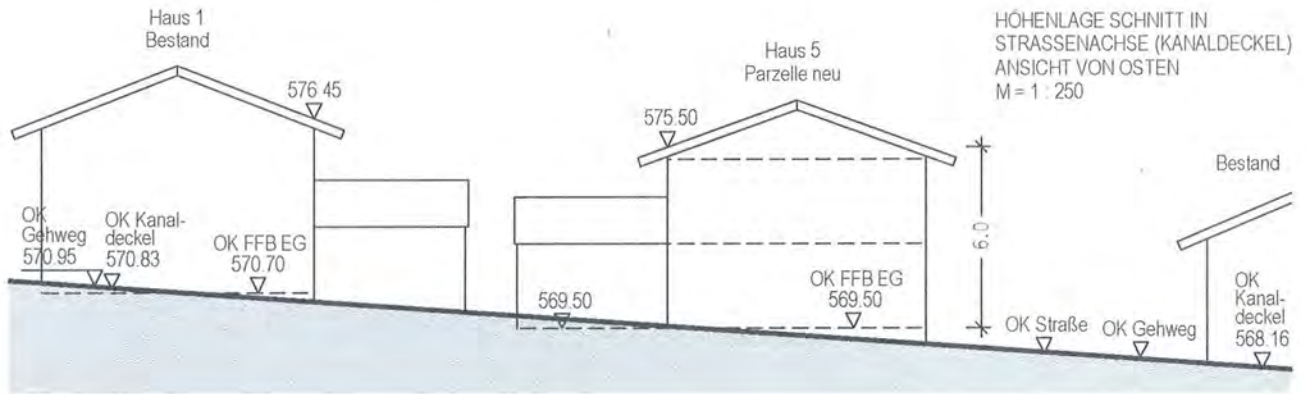
stadtplaner

tulpenstrasse 2 83059 Rimsting fon 08051 60307 fax 3858

info@am-plan.de www.am-plan.de

4. Ausfertigung

ZEICHNERISCHE HINWEISE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet gemäß 5 BauNVO

E+1+D

2 Vollgeschoße und Dachgeschoß als Höchstgrenze

2.0 Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

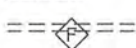
3.0 Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt



private Zufahrtsflächen, wasserdurchlässiger Belag



öffentlicher Fußweg, wasserdurchlässiger Belag

4.0 Anpflanzungen



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

5.0 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55



Fläche für Garagen und Stellplätze

ZEICHEN FÜR HINWEISE



bestehende Gebäude



bestehende Flurstücksgrenzen



bestehende Flurstücksnummer



Hauptversorgungs/Hauptwasserleitung unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TT IN
(KANALDECKEL)
J



1. Art der baulichen Nutzung:

Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden; dies gilt auch, wenn die Baugrenzen eine größere bauliche Nutzung erlauben würden. Umgekehrt dürfen die festgesetzten Baugrenzen generell nicht überschritten werden, auch wenn die Nutzungsziffern eine größere Bebauung ermöglichen würden. Es sind 2 Vollgeschoße (EG und OG) und ein Dachgeschoß zulässig.

GR: die maximal zulässige Grundfläche beträgt 120 m²

WH: die maximal zulässige seitliche Wandhöhe beträgt 6,00 m, gemessen von OKFFB EG bis Schnittpunkt Dachhaut / Wand außen

Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird auf OKFFB EG = 569,50 m ü. NN festgelegt. Es gelten Seehöhen der Kanalpläne der Marktgemeinde Bad Endorf. Die Höhenstellung des Gebäudes erfolgt auf Basis der Geländeschnitte und wird im Rahmen des Freistellungsverfahrens, bzw. des Bauantrags von der Gemeinde endgültig festgelegt.

Die Lage der Hauptgebäude wird mit einem Baufenster geregelt. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, Erker und umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen zulässig, Garagenlänge maximal 6,50 m.

3. Gestaltung Baukörper:

Dachgestaltung Hauptgebäude und Garagen: Es sind geneigte Dächer mit 20°-24° Neigung auszuführen (Pulldächer sind unzulässig). Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachplatten zu verwenden.

Vordach Hauptgebäude: Traufe mind. 80 cm, Giebel mind. 100 cm

Vordach Garage: Traufe und Giebel mind. 50 cm

4. Zäune und Einfriedungen:

Mauern, Gitterzäune und Maschendrahtzäune sind als Einfriedung zur Erschließungsstraße hin nicht zulässig. Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 110 cm betragen.

5. Eingriffsregelung:

Die Ausgleichsfläche (Kompensationsfaktor 0,4) wird auf dem Flurstück Nr. 760 oder 1062 oder 1062/2 jeweils Gemarkung Bad Endorf als Streuobstwiese bzw. Eingrünung mit Pflanzung von Bäumen und Nutzung als extensive Wiese (Mahd 2-mal im Jahr) festgesetzt. Alternativ kann die Eingriffsregelung mittels Entnahme vom Ökokonto des Marktes Bad Endorf mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 zum Preis 10,00 EUR/m² erfolgen.

ungsplanes

5

SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es gelten die weiteren textlichen Festsetzungen (Ziffer 2.1-2.10) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 21.05.2008

TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
2. Nutzung der Daten der Bayerischen Vermessungsämter und Kanalpläne der Gemeinde.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) besteht.
4. Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird hingewiesen.
5. Die Änderung erfolgt auf Antrag des Grundstückseigentümers, nicht auf Veranlassung der Marktgemeinde Bad Endorf. Evtl. Schadenersatzforderungen aufgrund nachteiliger Auswirkungen der Bebauungsplanänderung können gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden; eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.

BEGRÜNDUNG

Die vorgesehenen Parzellen des Bebauungsplans Nr. 55 „Hofham II - Mühlbergfeld“ sind zwischenzeitlich bebaut worden. Durch diese neue Bebauung wurde eine Baulücke zwischen der Hofstelle Flur-Nr. 760 und den Häusern 1 bis 4 geschaffen.

Der Antrag auf 1. Änderung kann als Nachverdichtung ohne wesentlichen zusätzlichen Flächenverbrauch, bzw. als Schließen einer Baulücke als sinnvoll erachtet werden. Das beabsichtigte Baufenster fügt sich im Maßstab in die vorhandene Bebauung ein, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den dortigen Gegebenheiten und sind somit ortsplanerisch vertretbar.

Mit dieser Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung erfolgt deshalb nach § 13 BauGB, von einer Umweltprüfung wird nach § 13, Abs. 3 abgesehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.05.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hofham II - Mühlbergfeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2011 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 20.06.2011 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 BauGB für die Dauer eines Monats ab Zugang des Schreibens beteiligt.
3. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 02.08.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hofham II - Mühlbergfeld“ in der Fassung vom 02.03.2011 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

Bad Endorf, den

12. Aug. 2011



G. Unverdorben
Gädrun Unverdorben
Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hofham II - Mühlbergfeld“ wurde am ..2.2. Aug. 2011.... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden im Rathaus Bad Endorf, Bahnhofstraße 6, Zimmer Nr. 6/EG von jedermann eingesehen werden.

Bad Endorf, den ..2.2. Aug. 2011.....



G. Unverdorben
Gädrun Unverdorben
Bürgermeisterin