

MARKTGEMEINDE

BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN - NR. 44

mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

„STRÖBING“

REGENWAS
VARIANTE
KURVER B

Fertigungsdaten:

Entwurf September 2000 Maßstab 1:1000
Änderung 18.01.2001
Änderung September 2001
Änderung 23.04.2002

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Bauing. Ferdinand Leutner
Erlbergstraße 24
83233 Bernau a. Ch.
Ferdinand Leutner
KLAUSENSTR. 15 · 83093 BERNAU A. CH.
TEL. 0 89 51 7 80 43-0 · FAX 0 89 51 1 90 87 20

Landschaftsarchitekt
Rupert Schelle
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Rupert Schelle

5. Ausfertigung



15 m BREITER GRÜNSTREIFEN IST VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN

VORHANDENER BAUMBESTAND

Sport

PARKPLATZ

KINDER SPIELPLATZ

WA

ZUFAHRT ZUR LANDWIRTSCH. NUTZFLÄCHE

NORDEN

535.0

536.0

537.00

538.00

539.00

540.00

541.00

20.0

1292.1

1292

1021

MARKTGEMEINDE

BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN - NR. 44

mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF

„STRÖBING“

Fertigungsdaten:

Entwurf September 2000 Maßstab 1:1000
 Änderung 18.01.2001
 Änderung September 2001
 Änderung 23.04.2002

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Bauing. Ferdinand Leutner
Klausenstraße 15
83233 Bernau a. Ch.

Landschaftsarchitekt
Rupert Schelle
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf



A handwritten signature in green ink, likely belonging to the landscape architect Rupert Schelle, positioned below the printed name and address.

S. Amertig

Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“

Die Marktgemeinde B a d E n d o r f erlässt aufgrund

- §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO.90)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

1.000 Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

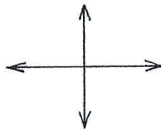
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:

WA

Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO



Baugrenze



Firstrichtung

6

Parzellen-Nummer



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

Garagen und Stellplätze:



Garagen



Stellplätze möglich



öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen:



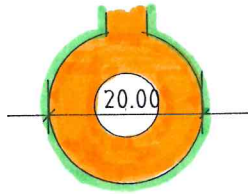
Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen



öffentlicher Fußweg



öffentliche Grünfläche

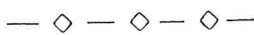


Wendehammer mit Maßangabe

Sonstiges:

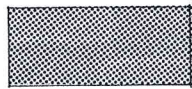


Kinderspielplatz



Regenwasserableitung

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft:



Waldfläche

Grünordnung



Baum zu erhalten



Gehölz zu erhalten



Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen
Mindestpflanzgröße: H(Hochstamm), 3 x verpfl.
mit Ballen, 20 – 25 cm Stammumfang



Baum zu pflanzen (entsprechend Artenliste)
Mindestpflanzgröße:
H (Hochstamm), STBU (Stammbusch)
3 x verpfl., 18 – 20 cm Stammumfang



Gehölz (Bäume) und Gebüschgruppen /-hecke
(Sträucher) zu pflanzen
Mindestpflanzgröße:
HEI (Heister), 2 x verpfl., 100 – 150 cm
STR (Strauch), 2 x verpfl., 60 – 100 cm

2.000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

- 2.110 Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (AW) gemäß § 4 Absatz 1, 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nicht zugelassen sind Altenheime, Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Alten- und Wohnstifte, Seniorenresidenzen, Aussiedlerheime und Asylantenheime.
- 2.120 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

- 2.210 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal **0,18**, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal **0,36** fest-gesetzt.
- 2.220
- | | |
|-----|---|
| I+D | 1 Vollgeschoss = Erdgeschoss + Dachgeschoss mit 1,80 m Kniestock
Satteldach 22° - 30° Dachneigung |
| II | 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss mit maximal 0,70 m Kniestock bis OK Fußpfette,
Satteldach mit 22° - 30° Dachneigung |
- 2.230 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der im § 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) bis zu 70 % überschritten werden.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 2.310 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise
- 2.320 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO.
- 2.330 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.340 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
- 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.
- 2.360 Bei Dachneigungen $> 26^\circ$ sind Standgiebel/Quergiebel einmal pro Gebäude zulässig (bessere Nutzung der Dachgeschossbereiche). Die Breite dieser Vorbauten ist auf maximal 30 % der Gebäudelänge begrenzt, die Höhe des Querfirstes mind. 40 cm tiefer als der Hauptfirst. Bei Dachneigungen ab 27° sind (falls keine Standgiebel/Quergiebel geplant sind) pro Doppelhaus zwei Gauben je Dachfläche zulässig.

2.400 Gestaltung

- 2.410 Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
- 2.420 Die Vordächer bei Hauptgebäuden sollen mind. 70 cm, maximal 1,40 m betragen; bei Nebengebäuden mind. 30 cm, maximal 1,00 m.
- 2.430 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- 2.440 **Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoss – Fußboden über NN:**

Die Höhenstellung der Gebäude ist im Bauantrag darzustellen:
Auf der Grundlage einer Geländeprofilaufnahme (Nivellement) ist das natürliche Geländeprofil (und evtl. Änderungen) entlang der Gebäudefluchten bis zur Straße und den Nachbargrundstücken mit entsprechender Höhenkotierung darzustellen.

Die Höhenfestlegung der einzelnen Gebäude muss mind. 14 Tage vor Baubeginn der Gemeinde mitgeteilt werden und durch diese vor Ort abgenommen werden.

Im Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO ist der Planfertiger und Bauherr für die Einhaltung der von der Gemeinde festgelegten Höhenlage verantwortlich.

Das Gelände muss an die Nachbargrundstücke angepasst werden. Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bedingt zulässig. Diese sind bereits in der Eingabeplanung mit Nivellement einzureichen. Die angegebene Geländeformung muss übernommen werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen nur in den speziell ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 2.520 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material auszustatten, z. B. Schotterung, Schotterrasen oder Pflasterungen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Plattenmaterial.
- 2.530 Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.
- 2.540 Garagen sind in Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO auch in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.550 Der Abstand der Garagenvorderkante muss von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.600 Einfriedungen

- 2.610 Der Zaun eines jeweiligen Baugrundstückes ist auf der Straßenseite mindestens 0,25 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen und mindestens in diesem Abstand dauernd zu unterhalten.
- 2.620 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).
- 2.630 Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.
- 2.640 Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen Zäune nur mit einem Abstand von 0,50 m errichtet werden.

2.700 Grünordnung

2.710 Bepflanzung, Einfriedung, Gestaltung der Außenanlagen, Zufahrten und Wege sind in einem qualifizierten Freiflächen-plan nachzuweisen.

2.720 Entwässerung:
Unverschmutztes bzw. nur geringfügig verschmutztes Ablaufwasser von befestigten Flächen ist im Untergrund zu versickern.

2.730 Abgrabungen/Aufschüttungen:
Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in Geländeprofilen zum Bauantrag darzustellen. Sie sind nur bedingt bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 1,00 m zulässig. Die vorhandene Geländeform ist zu erhalten.

2.740 Bindungen für Bepflanzungen

2.741 Bepflanzung

Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,50 m sind zulässig.

Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,50 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen.

Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher 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 innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 m freizuhalten durch Pflanzung von Allee-Bäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten.

2.742 Artenliste

Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d. h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde (Buchenwand und seine Ersatzgesellschaften), zusammengestellt.

Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten:

Berberis vulgaris*	Berberitze
Cornus max	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lonicera sylostium*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Es sollte darauf geachtet werden, die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspieleinrichtungen zu pflanzen.

Obstbäume:

Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen.

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeignete Obstsorten wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix*	Efeu
Lonicera caprifolium*	Jelängerjelier/Geißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Kletterrose	

2.743 Negativliste

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

Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen:	z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:	z. B. Thujen, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb	z. B. Blutahorn
Gehölze mit weißbunter Färbung:	z. B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung:	z. B. Jap. Schlitz-Ahorn / Goldulme
Gehölze m. blauer Blattfärbg.	z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
Geschnittene Hecken	

2.750 Waldfläche

Der Wald dient vorrangig der Eingrünung des Baugebietes, der Gestaltung des Ortsbildes und dem Ausgleich des Eingriffs. Eine holzwirtschaftliche Nutzung hat deshalb zu unterbleiben. Ausnahme: Nicht mehr standfeste Bäume gefährden Gebäude. Die Entwicklung ist der natürlichen Sukzession zum Laubmischwald zu überlassen.

2.760 Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Für den gesamten Geltungsbereich wird die Geländehöhe, wie sie vor den Baumaßnahmen bestanden hat, für verbindlich festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur bedingt möglich – im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung mit Nivellement und Schnitten als Teil der Eingabeplanung.

2.771 Nebenanlagen/Gestaltung

Abfallbehälter (Müllbox) müssen in die bauliche Anlage integriert werden. Eine Aufstellung im Vorgarten ist nicht zulässig. Verteilerkästen (Strom, Post) müssen an der Grundstücksgrenze in den Zaun integriert werden. Sie dürfen nicht im Straßenraum aufgestellt werden.

Für Nebenanlagen wie Carport, Kompoststelle etc. sind künstliche Materialien (Beton/Kunststoff) nur zulässig, wenn sich die Anlage in unmittelbarem Anschluß an das Gebäude befindet.

2.772 Kompostanlagen

Für jedes Gebäude wird eine Kompostanlage zur umweltfreundlichen Entsorgung von organischen Materialien aus dem Garten empfohlen. Die Anlagen sind zu umgrünen und mit Bäumen zu beschatten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der Nachbargrundstücke einzuhalten. Gemeinschaftsanlagen (ohne Grenzabstand) sind zulässig.

2.780 Öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege

Die Gesamtbreite des Straßenraumes der Erschließungsstrasse ist 5,50 m. Ein Randstreifen von beidseitig 0,50 m wird versickerungsfähig als Schotterrasen ausgeführt. Im Bereich der Garagenzufahrten und Eingänge Pflasterungen mit grauem Beton- oder Natursteinpflaster.

Die öffentliche Parkplatzfläche, der öffentliche Fußweg, sowie die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden des Bebauungsplanes dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Die Versickerung des von Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers soll oberflächlich über Grünflächen, Rasenmulden etc. erfolgen.

2.791 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 (Art. 79 Abs. 4 BayBO).

Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

2.792 Folgeplanungen

Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Voraussetzungen (Teil des Bauantrages) der Erteilung der Baugenehmigung sind erforderlich. Die Gestaltung der privaten Freiflächen ist detailliert darzustellen (z. B. Gehölzpflanzungen, Beläge, Zäune, Höhennivellement, Schnitte) entsprechend dem Merkblatt „Freiflächengestaltungspläne im Baugenehmigungsverfahren“ der Regierung von Oberbayern.

2.800 Immissionsschutz

Gemäß dem Immissionsgutachten der Fa. Accon werden festgelegt:
Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten platziert werden und im Bereich des Baugebietes sind Fenster mit Schallschutzklasse IV einzubauen.

Die Auflagen des Schallschutzgutachtens sind Grundlage des Bebauungsplanes. (Liegt bei der Gemeinde auf.)

2.900 Sonstiges

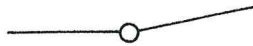
2.910 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände unzulässig. Einzelbäume mit freier Durchsicht (mind. 1,5 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.

2.920 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dachdeckung einander anzugleichen.

2.930 Grelle Farben sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen sowie Glasbausteinen sind untersagt.

2.940 Das Niederschlagswasser ist aufgrund der Untersuchungen des Ingenieurbüros Dippold & Gerold gemäß Variante 6 in den Kurver Bach einzuleiten. Dabei sind zu beachten: die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000.

3.000 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



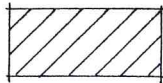
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



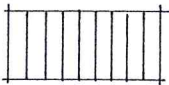
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1292

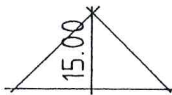
Flurnummer



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



Sichtdreieck

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auftreten können.

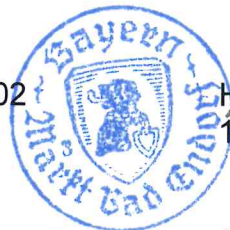
Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

4.000 Verfahrensvermerke

- 4.100 Aufstellungsbeschluss am 19.9.2000
- 4.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 13.2.2001
nach § 3 Abs. 1 BauGB bis 13.3.2001
- 4.300 Beteiligung der Träger öffentl. vom 13.2.2001
Belange gemäß § 4 Abs. 1 bis 13.3.2001
BauGB
- 4.400 Öffentliche Auslegung vom 18.1.2002
§ 3, Absatz 2, BauGB bis 18.2.2002
- 4.500 Satzungsbeschluss vom 03.12.2002
- 4.600 Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

ausgefertigt:

Bad Endorf, den 03.12.02



Hans Hofstetter

1. Bürgermeister

- 4.700 Bekanntmachung
gemäß § 12 BauGB

04.12.2002

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 30.12.2002



.....
1. Bürgermeister (Siegel)

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 44 „STRÖBING“
mit integriertem Grünordnungsplan
der Marktgemeinde Bad Endorf

I. PLANRECHTLICHE SITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 44 mit integriertem Grünordnungsplan wird aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Endorf entwickelt.

Der momentan rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 muss aktualisiert werden.

Eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 44 ist erforderlich.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind verschiedene Umstände, die für die weitere Entwicklung des Marktes Bad Endorf von enormer Wichtigkeit sind. Die verschiedenen Gründe werden nachfolgend mit dazugehörigem Lageplan erläutert:

1. Die erfolgreiche BGS-Sportschule Bad Endorf beabsichtigt, im Jahre 2001 auf dem ihr gehörenden Grundstück Flur-Nr. 1295 eine Sporthalle mit Nebenräumen zu errichten.
2. Das nördlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 1293/25 ist mit der Kurklinik „Ströbinger Hof“ bebaut. Die Kurklinik ist im Besitz der Simsseeklinik, einem Fachkrankenhaus für Orthopädie mit rund 500 Betten. Der Markt Bad Endorf ist 100%-iger Gesellschafter der Simsseeklinik. Der „Ströbinger Hof“ soll weiterhin eine Kurklinik bleiben, deshalb ist der vorgelagerte Sportbetrieb für die weitere Entwicklung störend.

3. Um den Verkehr zum Kurgebiet über die Kurstrasse am Kurgebietseingang aufzufangen, benötigt der Markt Bad Endorf das Grundstück Flur-Nr. 1295, um eine zweistöckige Tiefgarage zu errichten. Somit wäre südlich vor der Kurklinik „Ströbinger Hof“ eine wertvolle Grundfläche und das Verkehrsproblem wäre ebenfalls gelöst.
4. Um eine Verlagerung der Sportstätte des BGS zu verwirklichen, wäre ein Grundstückskauf/-tausch mit den Landwirteheleuten Manfred und Agnes Engelhardt erforderlich. Die vorhandene Hofstelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 1283 wird aufgelöst, die Familie Engelhardt siedelt aus, das privilegierte Vorhaben entsteht im näheren Umkreis.
5. Der Markt Bad Endorf erwirbt von den Eheleuten Engelhardt das Grundstück Flur-Nr. 1283 mit einer Größe von 14.918 m² und eine Teilfläche von dem Grundstück Flur-Nr. 1297 mit einer Größe von ca. 6.200 m². Insgesamt erwirbt der Markt Bad Endorf ca. 21.200 m². Davon erhält der BGS aus dem Grundstück Flur-Nr. 1283 eine Teilfläche von ca. 7.000 m² - 8.000 m². Zum Tausch erhält der Markt Bad Endorf vom BGS das Grundstück Flur-Nr. 1295 mit einer Größe von ca. 6.800 m².
Die Restfläche aus den Grundstücken Flur-Nr. 1283 und Flur-Nr. 1297/T ist für die Kurparkerweiterung vorgesehen.
Mit dieser Lösung erhält der Kurbereich eine zusammenliegende Fläche von ca. 30.000 m².
6. Zum Ausgleich für das zu günstigen Konditionen erworbene Hofgrundstück Flur-Nr. 1283 wurde dem Verkäufer Engelhardt als „ideelle Gegenleistung“ eine Teilfläche von ca. 9.000 m² aus dem Grundstück Flur-Nr. 1292 als Wohnbaufläche in Aussicht gestellt. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ vom Marktgemeinderat beschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Kauf/Tausch allen beteiligten Parteien geholfen wäre.

- a) Dem Bundesgrenzschutz, weil seine Grundstücke Flur-Nr. 1284, 1295/2 und die neue Teilfläche der Flur-Nr. 1283 zusammenliegen und nicht durch die Antworter Strasse getrennt sind.
- b) Der Kurklinik „Ströbinger Hof“, da mehr Grünfläche entsteht und keine Immissionen aus dem Sportbetrieb hingenommen werden müssen.
- c) Der Marktgemeinde Bad Endorf, weil sie den an- und abfließenden Verkehr schon rechtzeitig vor dem Kurgebiet durch eine doppelstöckige Tiefgarage abfährt.
- d) Der Landwirt Engelhardt, weil seine Hofstelle aus dem Kur- und Sportgebiet wegsiedelt und dadurch seine Landwirtschaft „störungsfrei“ betreiben kann. Der Kurbereich wird mit dieser Lösung von landwirtschaftlichen Emissionen freigehalten.

III. DAS PLANGEBIET

Es handelt sich um ein ca. 0,9 ha großes L-förmiges Areal südöstlich des Kurgebietes.

Begrenzt ist es nordseitig durch die Kurstrasse, ostseitig durch den Sportplatz, südseitig durch die landwirtschaftlich genutzten Wiesen und westseitig durch die Pension/Restaurant „Fohlenhof“.

IV. STÄDTEBAULICHE MERKMALE

1. Geplante Baustruktur

Die Wohnbauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der vorhandene Parkplatz wird in das Baugebiet integriert, neu geordnet und mit Bepflanzung ausgebaut.

Ostseitig entlang der Grundstücksgrenze ist ein 2,0 m breiter Gehweg geplant, beginnend an der Kurstrasse entlang des Baugebietes bis zur Villa Engelhardt, westseitig vorbei an der Villa bis zum Feldweg nach Antwort.

Zwischen Böschungskante (Sportplatz-Bepflanzung) und der geplanten Gebäude ist ein 15,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Grundstück steigt von der Erschließungsstrasse nach Osten hin um ca. 2,0 m – 3,0 m an.

2. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kurstrasse.

3. Parzellierung

10 Parzellen für Doppelhaushälften mit Garagen

2 Parzellen für Dreispänner

V. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird mit Trink- und Brauchwasser durch das Wasserwerk Bad Endorf versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Bad Endorf.

Die Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dem Abwasser-Zweckverband Simssee zugeführt, das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern.

Die festen Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

III. DAS PLANGEBIET

Es handelt sich um ein ca. 0,9 ha großes L-förmiges Areal südöstlich des Kurgebietes.

Begrenzt ist es nordseitig durch die Kurstrasse, ostseitig durch den Sportplatz, südseitig durch die landwirtschaftlich genutzten Wiesen und westseitig durch die Pension/Restaurant „Fohlenhof“.

IV. STÄDTEBAULICHE MERKMALE

1. Geplante Baustruktur

Die Wohnbauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der vorhandene Parkplatz wird in das Baugebiet integriert, neu geordnet und mit Bepflanzung ausgebaut.

Ostseitig entlang der Grundstücksgrenze ist ein 2,0 m breiter Gehweg geplant, beginnend an der Kurstrasse entlang des Baugebietes bis zur Villa Engelhardt, westseitig vorbei an der Villa bis zum Feldweg nach Antwort.

Zwischen Böschungskante (Sportplatz-Bepflanzung) und der geplanten Gebäude ist ein 15,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Grundstück steigt von der Erschließungsstrasse nach Osten hin um ca. 2,0 m – 3,0 m an.

2. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kurstrasse.

3. Parzellierung

10 Parzellen für Doppelhaushälften mit Garagen

2 Parzellen für Dreispänner

V. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird mit Trink- und Brauchwasser durch das Wasserwerk Bad Endorf versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Bad Endorf.

Die Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dem Abwasser-Zweckverband Simssee zugeführt, das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern.

Die festen Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

VI. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Immissionen, verursacht durch die Bahnstrecke München – Salzburg, des benachbarten Sportplatzes und des Festsaales Seif sind bekannt und deshalb hinzunehmen. Die Sicherung erfolgt notariell.

VII. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich im Privateigentum, ebenfalls der Parkplatz.

Die Straßenflächen werden von der Marktgemeinde Bad Endorf übernommen.