

**MARKTGEMEINDE**

**BAD ENDORF**

**Landkreis Rosenheim**

**2. Vereinfachte Änderung zum**

**BEBAUUNGSPLAN - NR. 44**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**„STRÖBING“**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf	05.06.2009	Maßstab 1:1000
Geändert:	12.11.2010	
Geändert:	15.11.2010	
Geändert:	26.11.2010	
Geändert:	07.02.2011	

**Entwurfsverfasser:**

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

Landschaftsarchitekt  
Rupert Schelle  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf



**3. Ausfertigung**

## **2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“**

**der Marktgemeinde B a d E n d o r f**

**Landkreis Rosenheim**

**Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.**

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ sieht zum Parkplatz und zur östlichen Begrenzung eine Schallschutzwand vor.

Diese Schallschutzwand hat „Einhausungscharakter“ und wirkt zu massiv und abgeschlossen.

Daher soll sie durch einen bepflanzten und begrüneten Schallschutzwall ersetzt werden.

Der Schallschutz wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Durch den Schallschutzwall entfallen vier Stellplätze. Im Bereich des Wendehammers sind die vorgesehenen drei Stellplätze aus Sicherheitsgründen nicht ausführbar. Für die sieben weggefallenen Stellplätze werden sieben Stellplätze auf der Flurnummer 1292/T an der Ströbinger Straße, südlich des Fohlenhofes nachgewiesen und dienstbarkeitsmäßig gesichert. Die Ausgleichsflächen bleiben durch diese Änderung unberührt.

Ebenso sieht der Bebauungsplan Nr. 44 „Ströbing“ auf der Parzelle 3 + 4 ein Doppelhaus vor.

Zwischenzeitlich ist die Nachfrage nach Einzelhäusern für junge Familien auf relativ kleinen, finanzierbaren Grundstücken gestiegen.

Daher bietet sich aus städteplanerischen Gründen an, auf den nördlich der Straße gelegenen, kleineren Parzellen 3 und 4 je ein Einfamilienhaus zu errichten.



VORHANDENER SAUMBESTAND

15.00 BREITER GRÜNSTREIFEN IST VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIHALTEN

BÖSCHUNG

SCHALLSCHUTZWALL 3,0 M HOHE

BÖSCHUNG

# GEÄNDERTE FASSUNG

2.360 Bei Dachneigungen  $> 26^\circ$  ist max. ein Standgiebel/Quergiebel pro Gebäudeseite 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  $27^\circ$  sind (falls keine Standgiebel/Quergiebel geplant sind) pro Haus zwei Gauben je Dachfläche zulässig.

## **2.400 Gestaltung**

2.410 Die Dachformen können als Satteldach mit Gauben oder Walmdach ausgeführt werden und sind über die Längsseite des Gebäudes auszurichten.

2.420 Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

2.430 Die Vordächer bei Hauptgebäuden sollen mind. 70 cm, maximal 1,40 m betragen; bei Nebengebäuden mind. 30 cm, maximal 1,00 m.

2.440 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.450 **Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoss – Fußboden über NN:**

Parzelle 1 ..... NN OK FFB EG

Neu festlegen!

Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Rosenheim die Bestätigung eines Sachverständigen (z. B. Vermessungsingenieur oder Planfertiger entsprechend ihrer gesetzlichen Vorlageberechtigung) über die Einhaltung der in der Baugenehmigung festgelegten Grundfläche, Höhenlage und Grenzabstände der baulichen Anlage vorzulegen.

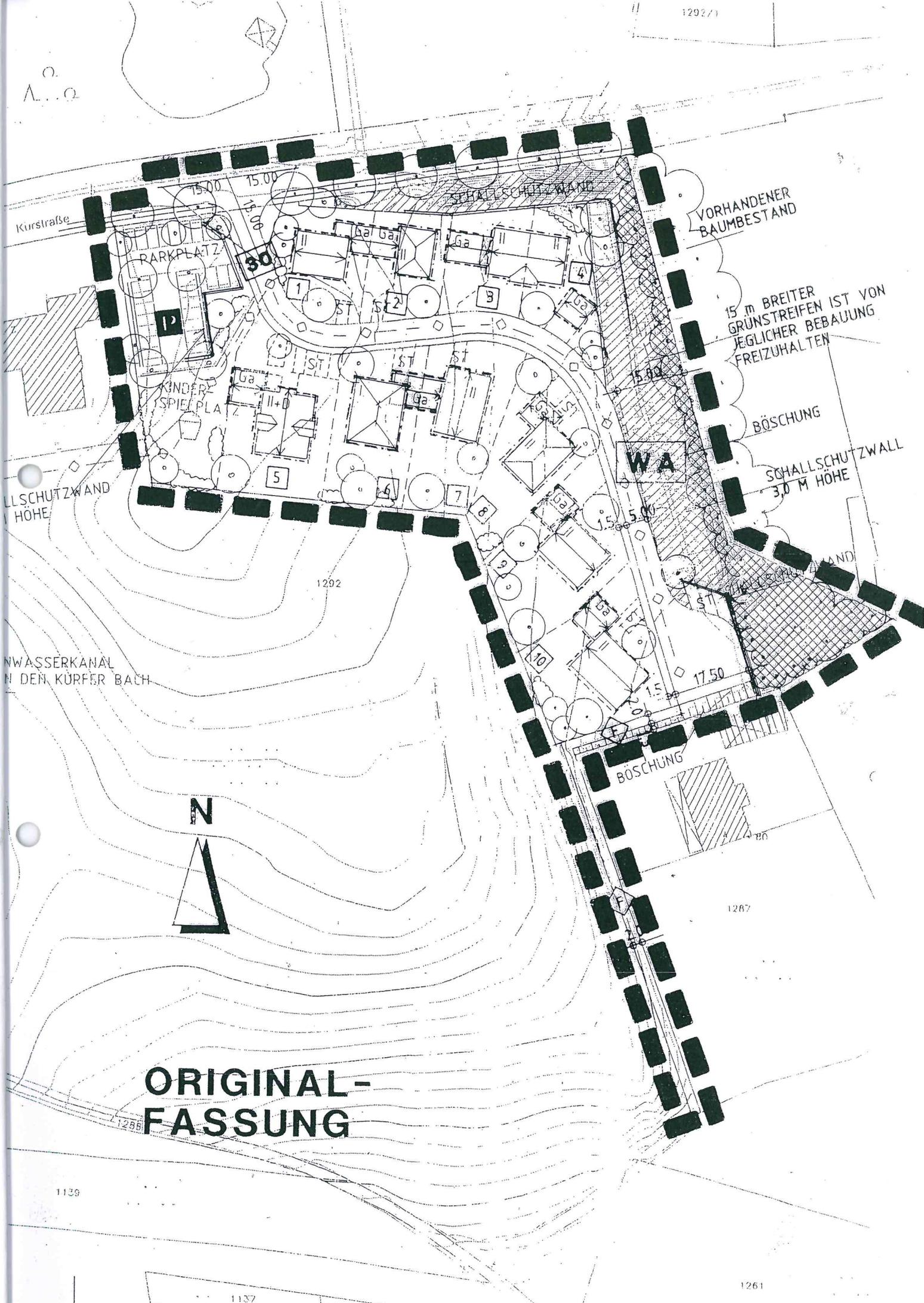
Im Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO ist der Planfertiger und Bauherr für die Einhaltung der von der Gemeinde festgelegten Höhenlage verantwortlich.

## **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, Schotterrassen oder Pflasterungen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Plattenmaterial.

Λ...Ω



SCHALLSCHUTZWALL  
HÖHE

VORHANDENER  
BAUMBESTAND

15 m BREITER  
GRÜNSTREIFEN IST VON  
JEDLICHER BEBAUUNG  
FREIZUHALTEN

BÖSCHUNG

SCHALLSCHUTZWALL  
3,0 M HÖHE

KUNSTWASSERKANAL  
IN DEN KÜRFER BACH



**ORIGINAL-  
FASSUNG**

## 1. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-  
Bereiches



Grenze des geänderten Geltungs-  
Bereiches



Baugrenze



Firstrichtung

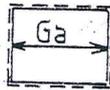


Parzellennummer



vorgeschlagene Grenze

### Garagen und Stellplätze:

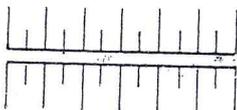


Garagen



Stellplätze möglich

### Verkehrsflächen:



Schallschutzwand, zum Teil bepflanzt  
2,00 m + 3,00 m Höhe

### Grünordnung:



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

**Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoss – Fußboden über NN**  
Geändert Parzelle 4                      538,50                      NN OK FFB EG

**Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen  
Bebauungsplanes Nr. 44 „Ströbing“ und dessen 1. Änderung.**

## 2.0 Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am.....15.3.2011
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Ziffer 3 BauGB am.....23.3.2011
3. Bürgerbeteiligung am.....23.3.2011
4. Satzungsbeschluss am.....02.8.2011
5. Die 2. Bebauungsplanänderung mit Bekanntmachung am.....—

Bad Endorf, den.....12.8.2011



*G. Unverdorben*  
Gudrun Unverdorben  
1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am.....23.8.2011

Die Bebauungsplanänderung 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.

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.

Bad Endorf, den.....23.8.2011



*G. Unverdorben*  
Gudrun Unverdorben  
1. Bürgermeisterin