

---

# B E B A U U N G S P L A N

## Nr. 54 "Wiebel-Park"

MARKT BAD ENDORF  
LANDKREIS ROSENHEIM

---

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

---

LAGEPLAN 1:1000

---

ENTWURFSVERFASSER



PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER + PARTNER  
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

---

06029 H:\Projekte Stadtcad\Entwicklung Wiebel Area\CAD\Bebauungsplan wiebel satzung.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner , Dipl.-Ing (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

---

TRAUNSTEIN, DEN 20.10.2008



NORD

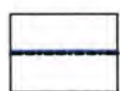
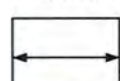

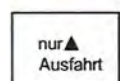
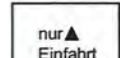
---



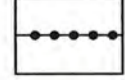




Original



**LEGENDE**

**A. Für die Festsetzungen**


-  Baugrenze
- SO 3** Sondergebiet, mit Bezeichnung des Teilbereiches aufgrund der Gliederung hinsichtlich der zulässigen Emissionen gem Ziffer 1.3 der Festsetzungen
- A** Bezeichnung gem. Ziffer 1.1 und 3.1 der Festsetzungen
- VF 1455 Verkaufsfläche als Obergrenze, z. B. 1.455 qm
- GR 1850 Grundfläche als Obergrenze, z. B. 1.850 qm
- I Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. I
- WH 7,0 seitliche Wandhöhe als Obergrenze, z. B. 7,0 M
- WH gem. Bestand seitliche Wandhöhe wie bestehendes Gebäude als Obergrenze
-  Hauptfirsrichtung
-  private Verkehrsfläche
-  nur Ausfahrt zulässig
-  nur Einfahrt zulässig

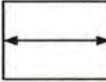



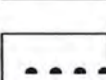

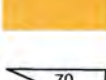
-  Private Grünfläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung hinsichtlich der zulässigen Emissionen gem Ziffer 1.3 der Festsetzungen
- B. Für die Hinweise**
-  geplante Grünfläche zur Gliederung der Stellplätze
-  Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
-  bestehende Flurgrenze
- 175 bestehende Flurnummer, z. B. 175
- 



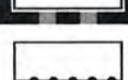


**LEGENDE**


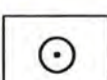

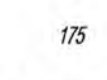
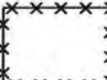
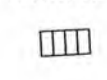

**A. Für die Festsetzungen**

-  Baugrenze
- SO 3** Sondergebiet, mit Bezeichnung des Teilbereiches aufgrund der Gliederung hinsichtlich der zulässigen Emissionen gem Ziffer 1.3 der Festsetzungen
- A** Bezeichnung gem. Ziffer 1.1 und 3.1 der Festsetzungen
- VF 1455 Verkaufsfläche als Obergrenze, z. B. 1.455 qm
- GR 1850 Grundfläche als Obergrenze, z. B. 1.850 qm
- I Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. I
- WH 7,0 seitliche Wandhöhe als Obergrenze, z. B. 7,0 M
- WH gem. Bestand seitliche Wandhöhe wie bestehendes Gebäude als Obergrenze

-  Hauptfirsrichtung
-  private Verkehrsfläche
-  nur Ausfahrt zulässig
-  nur Einfahrt zulässig
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Sichtdreieck mit Masszahl in Meter

-  Private Grünfläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung hinsichtlich der zulässigen Emissionen gem Ziffer 1.3 der Festsetzungen

**B. Für die Hinweise**

-  geplante Grünfläche zur Gliederung der Stellplätze
-  Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
-  bestehende Flurgrenze
-  bestehende Flurnummer, z. B. 175
-  abzubrechendes Gebäude
-  geplante Stellplätze
-  unterirdische Leitungen (Schmutzwasser, Regenwasser)

## Präambel

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich ist als **Sondergebiet für Einzelhandel** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet dient überwiegend der Unterbringung grossflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und von nicht-grossflächigen Einzelhandelsbetrieben. Als grossflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschliesslich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sowie ein Baumarkt zulässig.

Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Baugenzen sind ausserdem Wohnnutzung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Nutzungen i. S. § 13 BauNVO zulässig.

Die Verkaufsfläche ist als Obergrenze im Planteil festgesetzt. Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche werden beim Baumarkt Freilager zu 50% angerechnet.

Für den Baumarkt sind insgesamt bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Diese können sich wie folgt auf die folgenden Sortimente mit ihren jeweiligen Obergrenzen verteilen:

Bau- und Handwerkermarkt, Kernsortiment max. 1.874 qm Verkaufsfläche

Bau- und Handwerkermarkt, zentrenrelevantes Randsortiment, max. 146 qm Verkaufsfläche  
Gartencenter, Kernsortiment, max. 460 qm Verkaufsfläche

Gartencenter, zentrenrelevantes Randsortiment, max. 111 qm Verkaufsfläche

Das zentrenrelevante Sortiment ist definiert durch die Anlage zur Begründung B II 1.2.1.2 des LEP Bayern 2006 (Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren).

- 1.2. **Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.
- 1.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente *LEK* nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent <i>LEK</i> in dB	
	tags	nachts
SO 1	64	49
SO 2	60	45
SO 3	56	41
SO 4	61	46

### 2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung ist im Planteil festgesetzt.
- 2.2 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfussboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Rohfussboden EG darf höchstens 0,5 M über dem natürlichen Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände gilt dieses Mass auf der höchsten Geländeseite.
- 2.3 Die Grundfläche ist als Obergrenze im Planteil festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mitzurechnen.

### 3. Gestaltung

- 3.1 Die Gestaltung der einzelnen Baukörper ist hinsichtlich Dachform, Dachneigung Farbgestaltung sowie Werbeanlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
- 3.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten .
- 3.3 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände zwischen 0,8 M und 2,8 M über Fahrbahnkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,8 M, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 3.4 Fahnenmasten sind nur mit innenliegenden Seilen zulässig. Sie müssen zur Hofhamer Straße einen Mindestabstand von 15 M einhalten.
- 3.5 Für die Dacheindeckung sind Kupfer und Zink sowie spiegelnde Metalloberflächen unzulässig.

### 4. Stellplätze

Es sind insgesamt 180 Stellplätze für die innerhalb des Wiebel-Parkes festgesetzten Nutzungen zu errichten.

Die **Stellplätze** sind als grössere **zusammenhängende Einheiten** anzuordnen und am

SO 2	60	45
SO 3	56	41
SO 4	61	46

## 2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung ist im Planteil festgesetzt.
- 2.2 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfussboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Rohfussboden EG darf höchstens 0,5 M über dem natürlichen Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände gilt dieses Mass auf der höchsten Geländeseite.
- 2.3 Die Grundfläche ist als Obergrenze im Planteil festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mitzurechnen.

## 3. Gestaltung

- 3.1 Die Gestaltung der einzelnen Baukörper ist hinsichtlich Dachform, Dachneigung Farbgestaltung sowie Werbeanlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
- 3.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- 3.3 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände zwischen 0,8 M und 2,8 M über Fahrbahnkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,8 M, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 3.4 Fahnenmasten sind nur mit innenliegenden Seilen zulässig. Sie müssen zur Hofhamer Straße einen Mindestabstand von 15 M einhalten.
- 3.5 Für die Dacheindeckung sind Kupfer und Zink sowie spiegelnde Metalloberflächen unzulässig.

## 4. Stellplätze

Es sind insgesamt 180 Stellplätze für die innerhalb des Wiebel-Parkes festgesetzten Nutzungen zu errichten.

Die **Stellplätze** sind als grössere **zusammenhängende Einheiten** anzuordnen und am Anfang und am Ende der einzelnen Einheiten durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Alle **Stellplätze** sind aus **versickerungsfähigen Materialien** herzustellen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten **privaten Grünflächen** ist die Anlage von **Wegen und Zugängen zulässig**. Die Errichtung von Werbeanlagen ist zulässig.
- 5.2 Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:  
Grosskronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Kleinkronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Sträucher:  
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150
- 5.3 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflügen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung zu ersetzen.
- 5.4 Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
- 5.5 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege, Parkplätze), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.
- 5.6 Die Begrünung von Fassaden ist zulässig

## TEXTLICHE HINWEISE

1. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freianlagen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
2. Das Oberflächenwasser sowie Dachflächen wasser wird über Rohrrigolen mit vorgeschalteten Absetzschächten versickert. Es ist ein Überlauf in Sickerschächte vorgesehen.
3. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz und sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
4. Es ist beabsichtigt, die Zu- und Ausfahrt auf die Hofhamer Straße nachts zwischen 22 und 6 Uhr zu sperren.
5. Zum Hollerweg ist lediglich eine Ausfahrt für Möbel Rieder geplant, nicht jedoch eine Zu- und Ausfahrt des Wiebel Parkes.

## Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2006/12.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

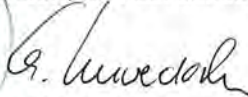
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 1.06.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.07.2008 - 15.08.2008 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2008 wurde gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2008 bis 15.12.2008 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.01.2009 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2008 als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den 22. Januar 2009

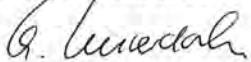


Gudrun Unverdorben  
1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am **03.03.2009** gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. **Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Endorf, 04. März 2009



Gudrun Unverdorben  
1. Bürgermeisterin

---

# BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 54 "Wiebel-Park"