

Markt Bad Endorf
Landkreis Rosenheim

1. Änderung der Lückenfüllungssatzung „Bad Endorf; Unterkurf“
Begründung



Planfertiger:
Architekturbüro Werner Schaffner
Engasserbogen 30
80639 München
Tel.: (0 89) 1 89 70 34 – 0
Fax: (0 89) 1 89 70 34 – 9
Email: info@werner-schaffner.de

Verfahrensstand: 28.01.2011
Planungsstand: 02.08.2011

Original

A) Begründung

1. Vorbemerkungen

Der Markt Bad Endorf besitzt für seine städtebauliche Ordnung und Entwicklung einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.08.2006. Er weist für den Bereich der Änderung landwirtschaftliche Flächen aus.

2. Lage der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 300, Gemarkung Bad Endorf.

3. Anlass und Zweck der Satzungsänderung

Der Grundeigentümer - Paul Guggenberger – beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Die Art der baulichen Nutzung steht dem Vorhaben nicht entgegen. Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Vorhaben zu gering. Dieses ist in der aktuellen Fassung der Satzung auf das bestehende Landarbeiterunterkunft, eines Ein-Raum-Wohnhauses, festgesetzt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Vergleich zur umliegenden Bebauung und dem festgesetzten Baurecht deutlich geringer. Da das angestrebte Maß der baulichen Nutzung sich im Rahmen der umliegenden Bebauung bewegt, sieht der Gemeinderat keine städtebaulichen Gründe, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Wegen des Außenbereichs ist eine Befreiung nicht möglich. Eine Satzungsänderung ist erforderlich.

4. Naturschutz und Grünordnung

Im Bereich der Änderung befindet sich schützenswerter Baum- und Gehölzbestand. Dieser Bestand kann ohne Eingriff erhalten werden.

Das im Osten gelegene Biotop Nr. 8039-0164-011 ist durch die baulichen Anlagen weder mittelbar noch unmittelbar beeinträchtigt. Die Flächen des Biotops werden durch die Ausgleichsflächen für die baulichen Anlagen erweitert. Die Bepflanzung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Ausgleichsflächen

Eingriffsflächen:

Wohngebäude	160 m ²
<u>Nebenanlagen (Garagengebäude und Zufahrt)</u>	<u>110 m²</u>
Eingriffsfläche	270 m ²
<u>bestehender Eingriff</u>	<u>- 53 m²</u>
auszugleichender Eingriff	217 m ²
Kompensationsfaktor	2,5

niedriger bis mittelschwerer Eingriff, Kategorie III; Der Eingriff wird nach Leitfaden B III zugeordnet. Der Faktor 2,5 ist ausreichend, da eine Vorbelastung besteht, die Schutzgüter nicht oder nur mittelbar betroffen sind und dem bedeutsamen Eingriff in das Landschaftsbild Rechnung getragen wird.

erforderliche Ausgleichsfläche	543 m ²
ausgewiesene Ausgleichsfläche	550 m ²

Die genaue Abgrenzung und die Gestaltung werden beim Bauantrag mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abgestimmt.

5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Kurf“.

Für die Überfahung des Grundstücks mit der Flurnummer 304, Gemarkung Bad Endorf, ist eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) notariell zu bestellen.

6. Wasserwirtschaft

Südöstlich der geplanten baulichen Anlagen befindet sich ein Teich mit natürlichem Zufluss. Die feuchten Wiesen und die Hochstaudenfluren sind Bestandteil der Retentionsflächen.

Wegen der Hanglage ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Aufgrund der vorliegenden Planung kommt es zu keinen Eingriffen in den Retentionsraum und keinen bedeutsamen in den Abfluss des Schichtwassers.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsfläche ist gesichert. Für die Querung des Grundstücks mit der Flurnummer 304, Gemarkung Bad Endorf, durch die Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Dienstbarkeit (Leitungsrecht) notariell zu bestellen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Endorf GmbH und Co.KG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bestehende Ortskanalisation von Bad Endorf im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird soweit als möglich versickert.

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Bad Endorf.

Die Müllentsorgung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert

B) Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.03.2011 die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung „Bad Endorf; Unterkurf“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Zu dem Entwurf der Änderung der Lückenfüllungssatzung in der Fassung vom 28.01.2011 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 23.03.2011 gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 BauGB für die Dauer eines Monats ab Zugang des Schreibens beteiligt.
- 3.0 Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 02.08.2011 die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung „Bad Endorf; Unterkurf“ in der Fassung vom 28.01.2011 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

Bad Endorf, den 16.08.2011



Gudrun Unverdorben

Gudrun Unverdorben
1. Bürgermeisterin

- 4.0 Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung „Bad Endorf; Unterkurf“ wurde am 21.9.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung ist damit in Kraft getreten. Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung während der Dienststunden im Rathaus Bad Endorf, Bahnhofstraße 6, Zimmer Nr. 6/EG von jedermann eingesehen werden.

Bad Endorf, den 21.9.2011



Gudrun Unverdorben

Gudrun Unverdorben
1. Bürgermeisterin

EGENDE

Planung

 Geltungsbereich der Änderung

 Baugrenze

 Fläche für Garagen und Nebenanlagen

 vorgeschlagener Baukörper

 Ausgleichsflächen

I + D zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

I zulässig ist ein Vollgeschoss

GR 160 Wohnhaus maximal zulässige Grundfläche für das Wohngebäude: 160m²

OK 498,80 zwingend einzuhaltende Geländehöhe: 498,80 m ü. NN
Die Geländehöhe wird gemessen an der Nordostecke des Gebäudes.

← 16 → Maßangabe in Metern, z. B. 16 m

Bestand

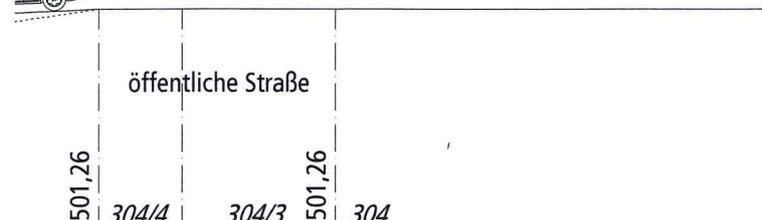
 Geltungsbereich der Lückenfüllungssatzung "Bad Endorf; Unterkurf"

 vorhandene Gebäude

 Biotop 8039-0164-001: Bachtal mit Hochstauden, Großseggenriedern und Sumpfwald westlich Endorf, geschützt nach § 30 BNatSchG

 vorhandener Gehölzbestand

 vorhandenes Gewässer

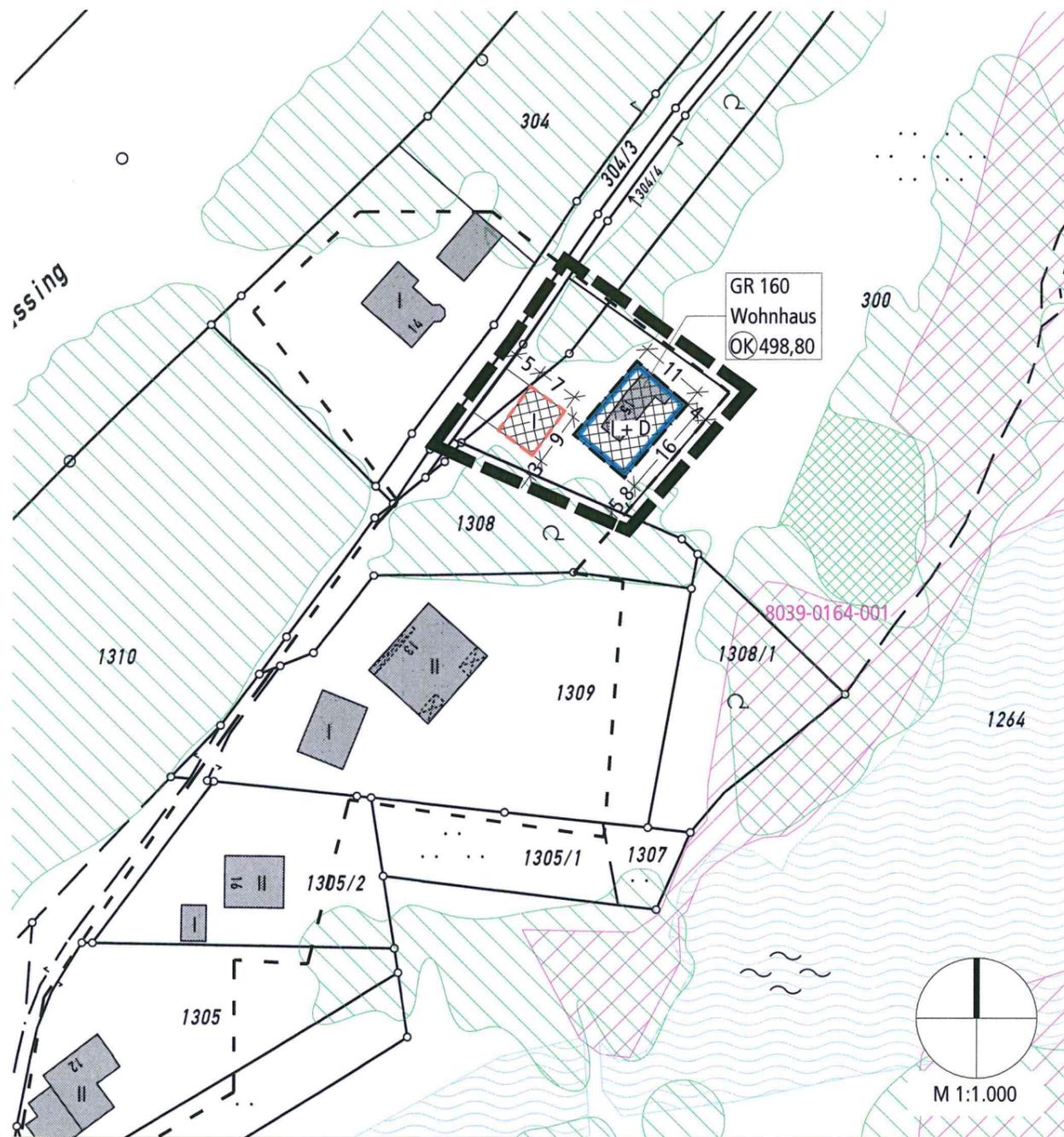


Architekturbüro Werner Schaffner
Stadtplanung . Architektur . Projektmanagement
Engasserbogen 30 . 80639 München
Tel.: (0 89) 1 89 70 34 - 0



Markt Bad Endorf

1. Änderung der Lückenfüllungssatzung "Bad Endorf; Unterkurf"

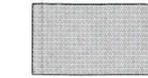


LEGENDE

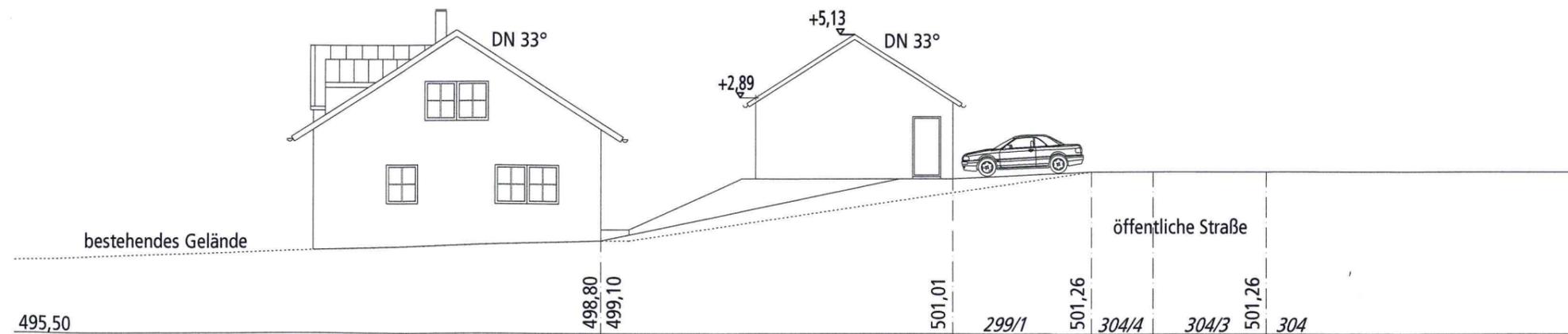
Planung

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Baugrenze
-  Fläche für Garagen und Nebenanlagen
-  vorgeschlagener Baukörper
-  Ausgleichsflächen
- I + D
zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- I
zulässig ist ein Vollgeschoss
- GR 160 Wohnhaus
maximal zulässige Grundfläche für das Wohngebäude: 160m²
- OK 498,80
zwingend einzuhaltende Geländehöhe: 498,80 m ü. NN
Die Geländehöhe wird gemessen an der Nordostecke des Gebäudes.
- 16
Maßangabe in Metern, z. B. 16 m

Bestand

-  Geltungsbereich der Lückenfüllungssatzung "Bad Endorf; Unterkurf"
-  vorhandene Gebäude
-  Biotop 8039-0164-001: Bachtal mit Hochstauden, Großseggenriedern und Sumpfwald westlich Endorf, geschützt nach § 30 BNatSchG
-  vorhandener Gehölzbestand
-  vorhandenes Gewässer

Bebauungsvorschlag:



Schnitt / Ansicht von Nordost - M 1:200 - schematische Darstellung der möglichen Bebauung

Architekturbüro Werner Schaffner
 Stadtplanung . Architektur . Projektmanagement
 Engasserbogen 30 . 80639 München
 Tel.: (0 89) 1 89 70 34 - 0



Markt Bad Endorf

1. Änderung der Lückenfüllungssatzung "Bad Endorf; Unterkurf"