

Markt Bad Endorf
Landkreis Rosenheim

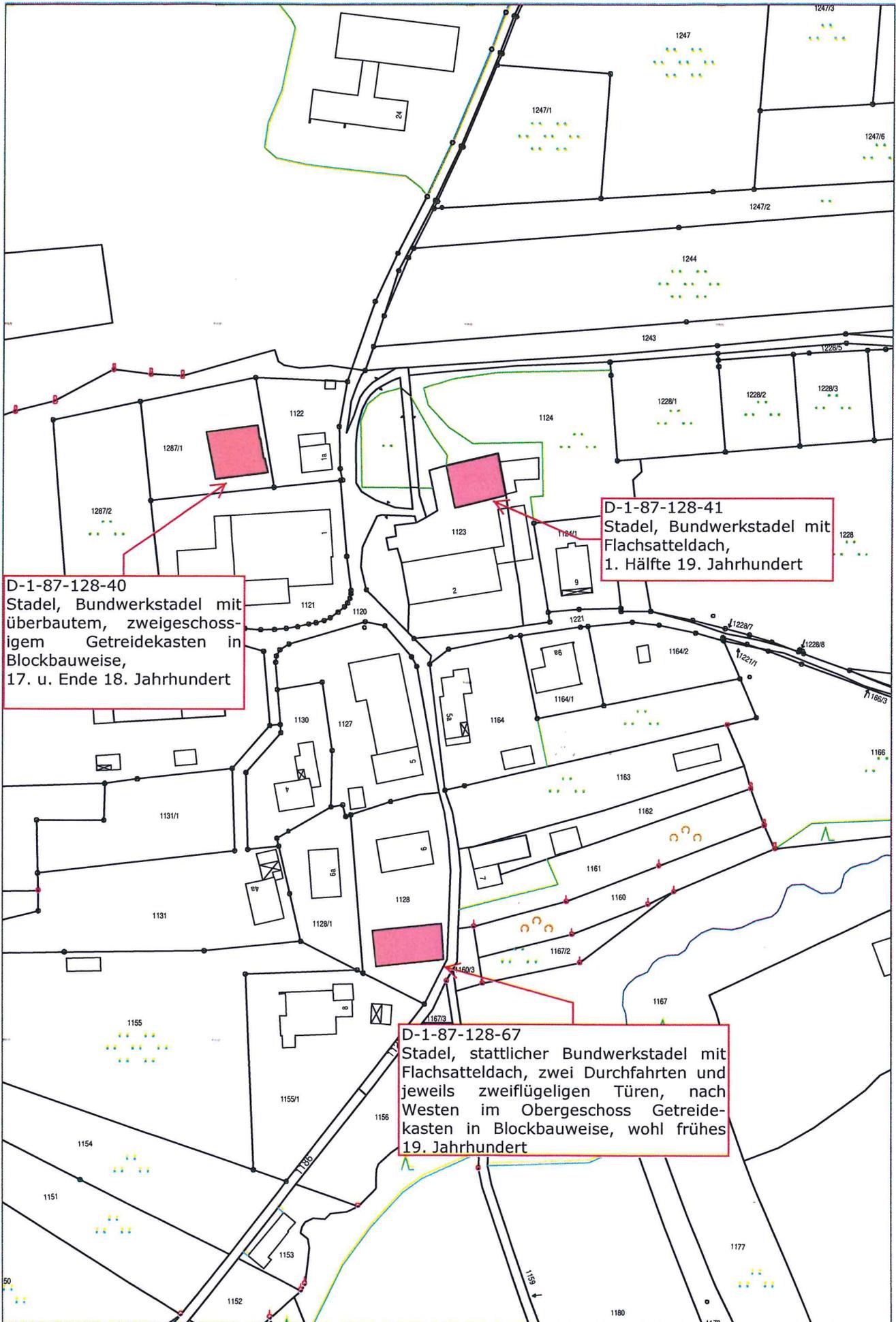


Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“

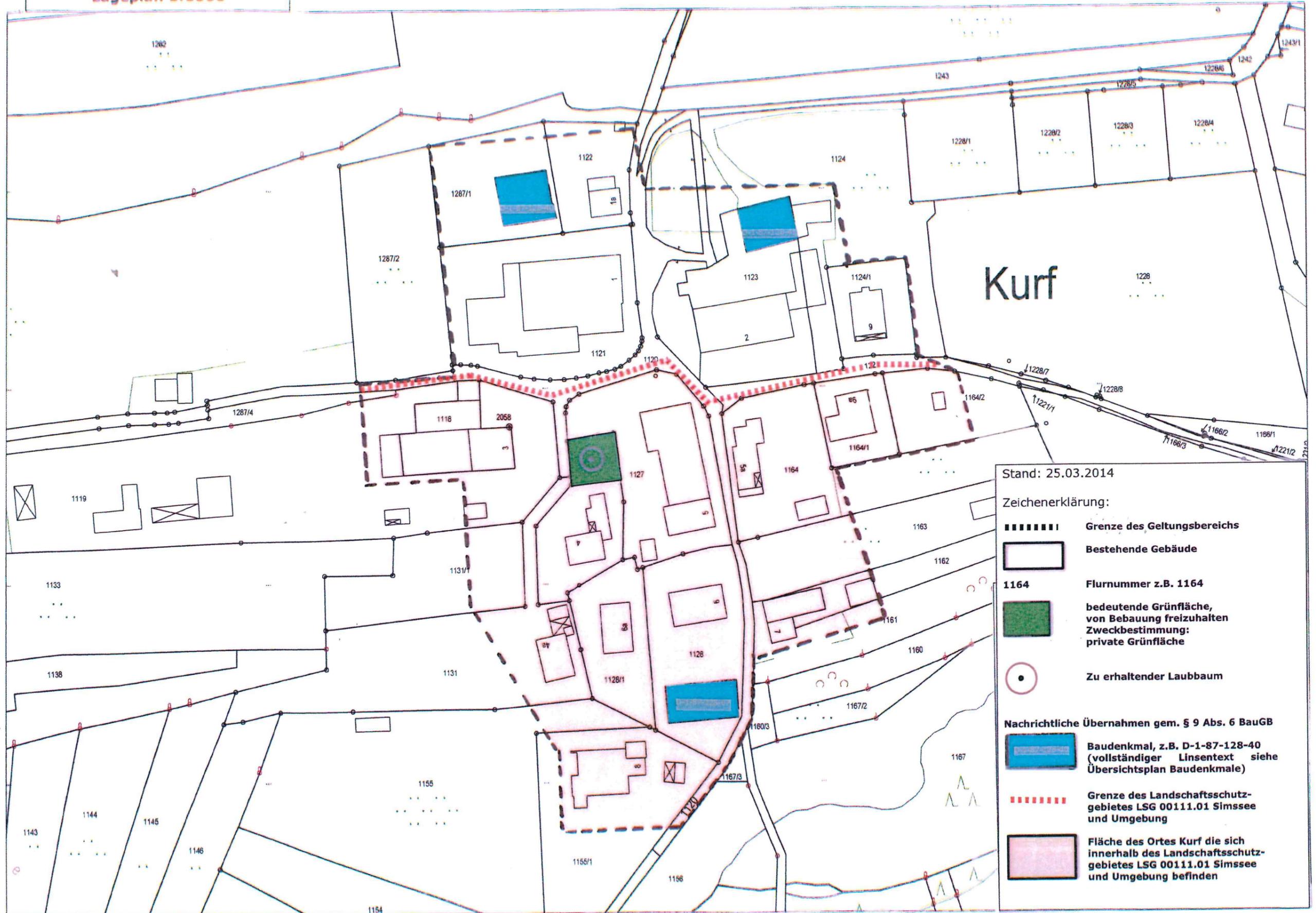
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtslageplan Baudenkmale



Lageplan 1:1000



Stand: 25.03.2014

Zeichenerklärung:

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Bestehende Gebäude
- 1164** Flurnummer z.B. 1164
-  bedeutende Grünfläche, von Bebauung freizuhalten
Zweckbestimmung: private Grünfläche
-  Zu erhaltender Laubbaum

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

-  Baudenkmal, z.B. D-1-87-128-40 (vollständiger Linsentext siehe Übersichtsplan Baudenkmale)
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG 00111.01 Simssee und Umgebung
-  Fläche des Ortes Kurf die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 00111.01 Simssee und Umgebung befinden

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung

Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Kurf

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1118 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1131/1 (Teilfläche), 1155/1 (Teilfläche), 1121 (Teilfläche), 1278/1 (Teilfläche), 1122 (Teilfläche), 1123, 1124 (Teilfläche), 1124/1 (Teilfläche), 1128, 1128/1, 1127, 1130 1164/2 (Teilfläche), 1164/1 (Teilfläche), 1164 (Teilfläche), 1163 (Teilfläche), 1162 (Teilfläche) und 1161 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Endorf. Der Geltungsbereich ergibt sich aus Planzeichnung (Lageplan 1:1000). Diese Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird für den Teil der Entwicklungssatzung der nördliche Grundstücksteil der Flurnummer 1130 als bedeutende Grünfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, mit der Zweckbestimmung private Grünfläche festgesetzt.

§ 4 Hinweise

1. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist breitflächig oder über Sickeranlagen im Rahmen der NWFreiV und TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.
2. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In den Plan ist vor allem eine ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft und ein Ausgleich für die Eingriffe einzutragen. Auch Geländeänderungen und geplante Nebengebäude sind darzustellen und zu beantragen. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Bei Garagenzufahrten

und nichtüberdachten Stellplätzen ist nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

3. Für jede Art von Veränderungen an den im Übersichtsplan dargestellten Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Bad Endorf, 14.04.2014



G. Unverdorben
Gudrun Unverdorben
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 17.09.2013 den Erlass der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ für die Grundstücke FINr. 1118 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1131/1 (Teilfläche), 1155/1 (Teilfläche), 1121 (Teilfläche), 1278/1 (Teilfläche), 1122 (Teilfläche), 1123, 1124 (Teilfläche), 1124/1 (Teilfläche), 1128, 1128/1, 1127, 1130 1164/2 (Teilfläche), 1164/1 (Teilfläche), 1164 (Teilfläche), 1163 (Teilfläche), 1162 (Teilfläche) und 1161 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Endorf beschlossen.
- 2.0 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2014 mit Anschlag vom 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3.0 Der Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ in der Fassung 17.09.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2014 bis 24.02.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.01.2014 mit Anschlag am 14.01.2014.
- 4.0 Zu der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ in der Fassung vom 17.09.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2014 bis 24.02.2014 beteiligt.
- 5.0 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2014 die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ in der Fassung vom 25.03.2014 als Satzung beschlossen.



Bad Endorf, den 14. April 2014

Gudrun Unverdorben
Erste Bürgermeisterin

- 6.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 17.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ ist damit in Kraft getreten.



Bad Endorf, den 17.04.2014

Gudrun Unverdorben
Erste Bürgermeisterin

Begründung zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“

Der Gemeinderat des Marktes Bad Endorf hat am 17.09.2013 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beschlossen. Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 2 BauGB können Satzungen miteinander verbunden werden.

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Bad Endorf beabsichtigt für den Ortsteil Kurf mit der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Die Klarstellungssatzung erklärt durch die Lage der Grenzlinie den Innenbereich innerhalb der Grenzlinie. Die Gemarkungsfläche, welche nicht als Innenbereich ausgewiesen ist, ist damit Außenbereich. Die Klarstellung hat deklaratorische Wirkung, d.h. sie bietet keinen Entwicklungsansatz im größeren Maßstab, sondern stellt den vorhandenen baulichen Zustand unter Einbeziehung kleinerer Baulücken fest.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Außenbereich gelegene Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist nur möglich, wenn bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorliegt und tatsächlich ein gewisser bebauter Bereich mit Bebauungszusammenhang vorhanden ist.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsbereichs Kurf kommt der Markt Bad Endorf einerseits der Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit andererseits die Möglichkeit zur Deckung dieses Bedarfs für nachfolgende Generation auf familieneigenen Grundstücken schaffen, um insbesondere auch ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum anzubieten. Des Weiteren soll mit diesen Satzungen der Erhalt der baulichen Strukturen und des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die positive Steuerung von Entwicklungsmöglichkeiten gelenkt werden. Gleichzeitig werden durch diese geordnete städtebauliche Entwicklung künftige Bauanträge einheitlich gewertet und behandelt.

Mit der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in den noch vorhandenen Baulücken unterstützt werden, gleichzeitig soll die Möglichkeit der Bebauung einzelner Außenbereichsflächen eröffnet werden. Dabei wurden die Außenbereichsflächen so gewählt, dass mit ihrer Bebauung das Ortsbild abgerundet und die vorhandene Erschließung (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) effektiv genutzt wird.

2. Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der bestehenden Bebauung des Siedlungsgebietes Kurf sowie kleine Flächen für eine künftige Bebauung einer Baulücke und einer den Ortsteil abrundendem Neubebauung.

Kurf liegt südwestlich des Ortsrandes von Bad Endorf. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Am westlichen Ortsrand befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Plangebiet befinden sich drei Baudenkmale die in der der Satzung beiliegenden nicht maßstäblichen Skizze „Übersichtslageplan Baudenkmale“ dargestellt sind.

3. Flächennutzungsplan:

Der Ortsteil Kurf ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Flächen für die eine Neubebauung ermöglicht wird befinden sich an den südöstlichen und östlichen Ortsrändern, die bereits jetzt durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Der dörfliche Charakter des übrigen Ortsbereichs wird somit nicht verändert.

Es kann mit ca. 3 neuen Baugrundstücken (Einfamilienhäuser) gerechnet werden. Die Erweiterungsflächen stellen aufgrund Ihrer geringen Ausdehnung eine Abrundung und keine wesentliche Erweiterung des Bestandes dar. Ausreichende Freiflächen zu anderen Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Der südöstliche Teil von Kurf liegt im Landschaftsschutzgebiet "Simssee und Umgebung". Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist daher eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich.

Die mit einem Walnussbaum bestandene Fläche in der Dorfmitte soll durch die planerische Ausweisung als ortsbildprägende Grünfläche langfristig gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

6. VERSORGUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung des Bestandes sowie einer Neubebauung ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert. Der Ortsteil ist an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser und das kommunale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Erschließung für den Straßenverkehr ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs ist nicht zu erwarten

Bad Endorf, 14.04.2014



G. Unverdorben

Gudrun Unverdorben, Erste Bürgermeisterin