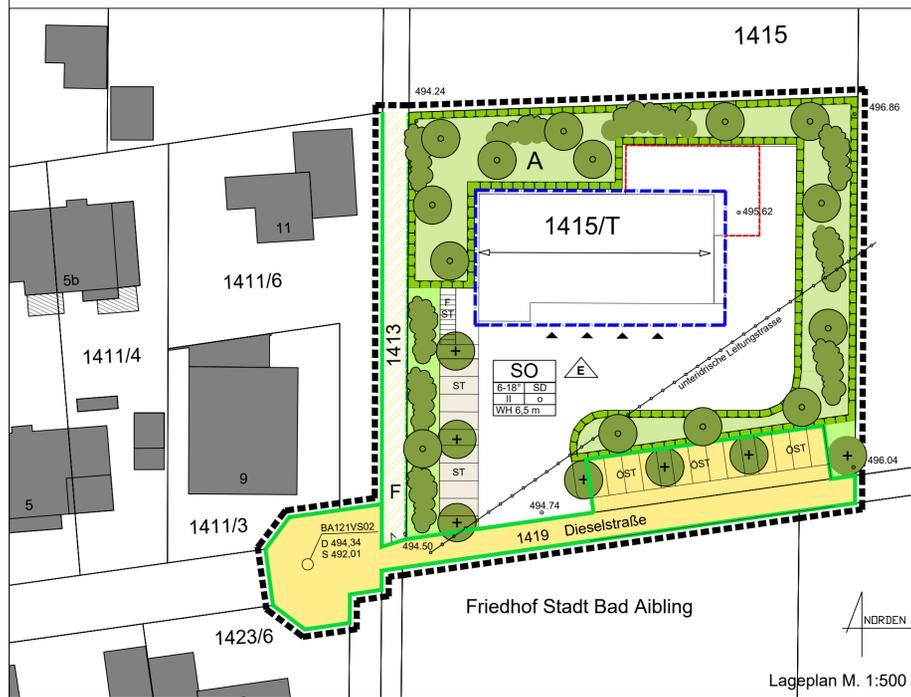


## Teil A Festsetzungen durch Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

### 1.0 FESTSETZUNGEN:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 2

#### 1.3 Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**B** Baugrenze

**B** Baugrenze für unterirdische Gebäude

#### 1.4 Verkehrsflächen

**FF** öffentliche Strassenverkehrsflächen

**F** öffentliche Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg

**—** Strassenbegrenzungslinie

#### 1.5 Gestalterische Festsetzungen

**SD** Satteldach: Dachneigung von 6 - 18 Grad

**→** Firstrichtung

#### 1.6 Grünordnung

**○** Laubbaum zu pflanzen ohne Standortfestlegung gemäß Pflanzliste

**●** Laubbaum zu pflanzen (Pflanzbindung) gemäß Pflanzliste

**○** Gehölzgruppe neu zu pflanzen, gemäß Pflanzliste

**■** private Grünfläche

**A** Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche

#### 1.7 Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**—** Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Aibling belastete Fläche; Zweckbestimmung: Wasserleitung

#### 2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

**OST** Gestaltungsvorschlag :

**ST** Ruhender Verkehr / öffentliche Stellplätze

**ST** Ruhender Verkehr / Stellplätze

**F ST** Fahrradabstellplätze

**—** Flurstücksgrenzen

**537/2** Flurstücksnummern

**▶** Ein- bzw. Ausfahrten Gebäude / Fahrzeughalle

**○ 496.86** Höhe ü.NN Gelände Bestand

## Teil B Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Erweiterungsbereich wird ein Sondergebiet gem. §11 BauNVO gewählt. Im festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sondergebiet "Ausbildungs- und Einsatzzentrum DLRG und Heizzentrale" sind folgende Nutzungen zulässig.

- Fahrzeughalle
- Seminarraum und Besprechung
- Aufenthaltsraum
- Werkstatt DLRG mit Lager und Nebenräumen
- Gebäude und Anlagen zur Wärmeversorgung mit Biomasse, Fernwärme, Hackschnitzel, Erdgas und Wärmepumpen, sowie Blockheizkraftwerk

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundfläche

Im Geltungsbereich wird die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) für das Grundstück mit 0,4 festgesetzt.

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.

#### 2.2 Gebäudehöhe

Bemessung der Wandhöhe  
Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

#### Zulässige Wandhöhe

Die Wandhöhe im Sondergebiet wird auf maximal 6,5 Meter festgesetzt. Das unterirdische Gebäude darf bis zu 0,5 m aus dem gewachsenen Boden ragen.

#### Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird folgendermaßen festgesetzt: OK FFB EG 495.40 - 495.90 ü.NN

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Bauweise

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer, Balkone und dem Brandschutz dienende notwendige Treppenanlagen, etc. bis maximal 1,5 m Tiefe, werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als zulässig festgesetzt.

#### 3.2 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt als Maß der Abstandsflächentiefe 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

#### 4.1 Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling vom 20.10.2021

#### 4.2 Flächen für KFZ-Stellplätze:

KFZ- Stellplätze und sonstige befestigte Fahrflächen sind grundsätzlich in wasser-durchlässiger Bauweise, z.B. aus Fugenpflaster, Drainpflaster oder wassergebundene Wegedecken herzustellen. Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken (Asphalt) ist allgemein unzulässig.

### 5. Bauliche Gestaltung

#### 5.1 Dachform

Es sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach: zulässige Dachneigung 5-18 Grad

Eine Nutzung der Dachflächen ist für die solare Energiegewinnung zulässig. Diese sind als einfache, klare Flächen auszubilden (z.B. keine Abtreppungen). Bei geneigten Dächern sind die Paneele für die Energiegewinnung in gleicher Neigung wie die Dachneigung zu halten.

#### 6. Insektenschutz / Beleuchtung

Außenbeleuchtungen als Dauerbeleuchtung sind unzulässig. Eine nächtliche Außenbeleuchtung während der Bauzeit ist ab dem 01. März bis zum 01. Oktober zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen unzulässig. Ein Beleuchtungseinsatz - auch nach der Bauzeit - ist nur mit Bewegungsmeldern bis längstens 23 Uhr zulässig und nur mit nach unten strahlenden Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Es dürfen nur Lichtfarben von maximal 3000 K verwendet werden.

### 7. Grünordnung

**7.1** Die Bepflanzung der Pflanzgebotflächen, ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

**7.2** Als Grünflächen festgesetzte Bereiche dürfen weder bebaut, noch als Lagerplatz benutzt oder befahren werden.

**7.3** Nicht bebaute und nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen, die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen gelten entsprechend.

#### 7.4 Einzelbäume zu pflanzen

An den, durch Planzeichen festgesetzten Standorten, sind heimische, standortgerechte Einzelbäume, gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Folgende Mindestpflanzqualität ist zu verwenden:  
Hochstamm, Pflanzgröße STU 18 - 20, 3xv; m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Salix alba	Silber- Weide
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld- Ulme

#### 7.5 Strauchgruppe zu pflanzen

Verwendung von autochthonem Pflanzgut.  
Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:  
Landschaftssträucher: 2xv. 60-80

#### Artenliste 5:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpur- Weide
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

#### 7.6

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind die nicht mit Bäumen und Sträuchern beplanten Flächen als artenreiche Extensivwiese herzustellen. Die durch die Baumaßnahme beeinträchtigten Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer dünnen Humusschicht versehen und mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung eingesät. Die restliche unbeeinträchtigte Wiesenfläche wird durch die darstellten Pflegemaßnahmen ausgemagert. Zielzustand ist eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G212 nach Biotopwertliste BayKompV).

Die Extensivwiesenflächen sind in Abhängigkeit von der Aufwuchshöhe zweimal jährlich zu mähen. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mahdgut ist nach der Mahd abzutransportieren. Ein Aufwuchs von Neophyten (Goldrute, Ind. Springkraut) ist durch eine frühzeitige Mahd vor der Blüte zu verhindern. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

## Hinweise durch Text

#### 1. Denkmalpflege

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### 2. Telekommunikation

Bestehende Telekommunikationslinien sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Linien dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist vor der Planung bei der Deutschen Telekom zu erfragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

#### 3. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird hingewiesen. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen können durch deren Bewirtschaftung entstehen. Arbeiten können ggf. auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen, oder zur Nachtzeit vorgenommen werden.

## VERFAHRENSHINWEISE:

### PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Aibling erläßt aufgrund  
- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)  
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)  
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Petzenhammer Architekten und Stadtplaner GmbH gefertigten Bebauungsplan Nr. 111 „DLRG - Dieselstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan von Umwelt und Planung, Sabine Schwarzmann als

### Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 111 „DLRG - Dieselstraße“ besteht aus  
Teil A: Planzeichnung vom ..... im Maßstab 1: 1000, mit Legende  
Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Text  
Beigefügt ist Teil C: Städtebauliche Begründung und Umweltbericht

## Bebauungsplan Nr. 111 "DLRG - Dieselstraße"

Fl.Nr. 1415 / T, 1413/T und 1419/T Gemarkung Bad Aibling

Stand der Kartengrundlage: Jan 2024  
Der Bebauungsplan ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Planfassung vom 05.03.2024

petzenhammer  
architektur + stadtplanung GmbH

pater-rupert-mayer- strasse 25  
8 3 0 4 3 b a d a i b l i n g  
i n f o @ p e t z e n h a m m e r . n e t  
w w w . p e t z e n h a m m e r . n e t

Büro Umwelt und Planung  
Sabine Schwarzmann  
Landschaftsarchitekten

M ü n c h n e r s t r a ß e 4 8  
8 3 0 2 2 R o s e n h e i m  
T e l 0 8 0 3 1 / 2 2 0 5 1 8 4