



A.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. Festsetzungen durch Text
MI	Mischgebiete gem. Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. zwei Vollgeschosse)
WH 6,00	max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,00m)
GR 75	max. zulässige Grundfläche in m ²

3. Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe und Straßenbegrenzungslinie
	Private Zufahrt
	Einfahrt

5. Grünordnung

	Grünfläche öffentlich
	Grünfläche privat
	Baum, Neupflanzung 1. Ordnung, gem. Festsetzung durch Text
	Baum, Neupflanzung 2./3. Ordnung, gem. Festsetzung durch Text
	Baum, Neupflanzung AE = Acer campestre - Feld-Ahorn
	SF = Sorbus aucuparia - Säulen-Eberesche
	Baum zu erhalten
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die farbig markierten Baugrenzen werden folgende Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt:

	R _{w,ext} > 40 dB Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
	R _{w,ext} > 35 dB Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan
	Maßangaben in Meter (z.B. 2,50m)
	Stellplatz
	Garage
	Carport
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Firstfrüchtling
	Spielplatz
	Lärmschutzwand, nordsüdlich hochabsorbierend, südseitig begrünt, Höhe 4,00m über 480,00m über NN, Länge ca. 43,00m
	Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist gem. Festsetzung durch Text

	Standort Hydrant
	Standort Trafostation
	begrünte Tunnelüberdeckung
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß Festsetzungen nach Text

A.2. Hinweise durch Planzeichen

	Abwasserleitung unterirdisch
	bestehende Hauptwasserleitung, unterirdisch
	Absperrschieber der bestehenden Hauptwasserleitung
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen neu
	Flurnummern
	Maßangaben in Meter (z.B. 2,50m)

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MI-1
Mischgebiet gem. §6 BauNVO
Nicht zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Zulässig sind jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

MI-2
Mischgebiet gem. §6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe bemisst sich von 480,00 m über NN bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Haustypen

Es werden folgende Haustypen festgesetzt:

Haustyp 1:	I+DG (1 Vollgeschoss + 1Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist)
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	12°-15°
Haustyp 2:	II (2 Vollgeschosse)
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	12°-25°

4. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S1 BayBO wird angeordnet.

5. Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,30m über der Oberkante der festgesetzten Bezugshöhe für die Wandhöhe auf der Eingangsseite liegen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50m zum Bestandsgelände und ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Andere Geländeänderungen sind nicht zulässig.

6. Gestaltung der Gebäude

- An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- Dachgauben und Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

7. Garagen, Stellplätze und Carports

- Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie jeweils gesondert festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

- Zufahrten und Stellplätze, die neu angelegt werden, dürfen nur in wasserdurchlässigen, bzw. wassergebundenen Belägen ausgeblätet werden. Erlaubte Beläge sind: Beton-, bzw. Granitgroßsteinpflaster mit Raseinfuge in Sand-, bzw. Splittbettung, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

8. Verkehrsgeräusche

8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 572 ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,00m über 480,00 m über NN, über eine Länge von ca. 43,00m zu errichten. Die Nordseite der Wand muss hochabsorbierend ausgeführt werden. Die Bestimmungen der ZIV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) sind einzuhalten.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

An den farbig markierten Gebäudedefassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R_{w,ext} der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume o.ä.) vorgesehen werden:

rot markierte Baugrenzen: Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer	R _{w,ext} > 40 dB
gelb markierte Baugrenzen: Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer	R _{w,ext} > 35 dB

An den farbig markierten Gebäudedefassaden ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.

9. Grünordnung

9.1. Pflanzungen

- Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Anforderungen zu entsprechen.
- Auf privaten sowie auf öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Bäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Andere Bäume sind nicht zulässig.
- Zudem ist auf den privaten, neu zu bebauenden Grundstücken, wahlweise ein Baum 2./3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem sind drei heimische Sträucher gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Andere Bäume und Sträucher sind nicht zulässig.
- Es werden folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:
 - Laubbäume: Höchststamm 3kv., mDb, StU 18-20
 - Obstbäume: Höchststamm 3kv., mDb, StU 16-18
 - Sträucher: Solitär 3kv, mB 100-125
 - Klettergehölze: Sol. Cont. 7, St. 100-125
- Für alle Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, autochtoner Herkunft zu verwenden.

Pflanzenliste für Gehölze:

Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Sileneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Bäume 2./3. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehrbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume
Mispel (in Sorten) Apfel
z.B. Rote Sternreute, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Großer Rheinischer Bohnapfel

Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Hassel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	Waldiger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
Hedera helix Gemeiner Efeu

9.2 Ausgleichsmaßnahmen

- In der festgesetzten Ausgleichsfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Anlage eines ungedüngten, ungenutzten Uferstreifens
 - Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen (Beschattung)
 - Auflichten der Ufer, Aufweitung des Gewässerbettes mit anschließender Eigenentwicklung
 - Punktuelle Initialbepflanzung mit anschließender Eigenentwicklung der Vegetation:
 - Pflanzenauswahl: Schwarz-Erle, Ainus glutinosa
 - Traubenkirsche, Prunus padus
 - Sal-Weide, Salix caprea
 - Entwicklung eines artreichen Magerwiesenstreifens im nördlichen Randbereich als Übergang zum Baugebiet; Pflege: zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes.

9.3 Maßnahmen zum Schutz von Pflanzen

Für die geplanten Grünflächen dürfen keine Pflanzenschutzmittel und keine Düngung verwendet werden. Während der Bauphase darf das angrenzende Gehölzbestände nicht beschädigt werden. Im Bereich erhaltenwerter Baumbestände sind entsprechende Maßnahmen (Wurzelschutzvorhang) durchzuführen.

10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf dieser Fläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

11. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Baugrundstück über die Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.

Es sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Rosenengpflaster, Rasengitterstein, usw. zu verwenden. Im zu begründenden Ausnahmefall (z.B. im Sickerfest nachgewiesene geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes) ist eine unterirdische Versickerung über Riegeln oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch Vorhabenmaßnahmen wie z.B. Filter oder Sedimentationsanlagen bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Bei unbeschichteten Kupfer-, Zink- und bleigedackten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metalle durch die Verwendung von Filteranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, zurückgehalten werden.

12. Beleuchtung

Die Leuchtkörper im Geltungsbereich sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln auszustatten.

13. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Bad Aibling

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht dient der Kontrolle, Erhaltung und ggfs. Erneuerung der hier verlaufenden Hauptwasserleitung, deren Schiebern und Hausanschlusstleitungen. Die Stadwerke Bad Aibling und die von ihm beauftragten Personen haben das Recht, die entsprechend festgesetzte Fläche zu diesem Zweck zu begehen und zu befahren, auch mit Baugeräten. Jegliche Überbauung ist unzulässig, ebenso die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaat Bayern

Das Geh- und Fahrrecht dient der Kontrolle, Erhaltung und ggfs. Erneuerung des Tunnelbauwerks. Der Freistaat Bayern und die von ihm beauftragten Personen haben das Recht, die entsprechend festgesetzte Fläche zu diesem Zweck zu begehen und zu befahren, auch mit Baugeräten. Jegliche Überbauung ist unzulässig, ebenso die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

14. Bodenschutz

An die Bauflächen angrenzende Randbereiche und Grünfläche, werden zum Bodenschutz durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Zäune) während der Bauphase gesichert. Der anstehende Oberboden wird separat, in Metern von höchstens 1 Meter Höhe gelagert und zur Wiederverwendung gesichert.

B.2 HINWEIS DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Baudurchführung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Wasserwirtschaft

Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung. Planung und Ausführung von Einleitungsanlagen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserwirtschaft.

Auf die Arbeitsblätter A 138, A117 sowie das Merkblatt M153 der DWA (Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall e.V.) wird verwiesen.

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen die näher als 60m am Feldbach bzw. Mühlbach stehen unterliegen nach Art. 20 des Bayer. Wassergesetzes der Genehmigungspflicht.

3. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung bzw. der Anzeige im Genehmigungsverfahren jeweils gültigen Fassung.

4. Baumschutz

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Aibling in der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung bzw. bzw. der Anzeige im Genehmigungsverfahren jeweils gültigen Fassung.

5. Angrenzende Bebauungen an die Staatsstraße ST 2078

Entlang des Tunnelbauwerkes befinden sich auf beiden Seiten Sicherungsanker.

Die Entwässerung des Tunnelbauwerkes und die Abscheideanlage dürfen durch Baumaßnahmen weder beeinträchtigt noch verändert werden.

6. Immissionen

Durch die im Süden der Flur- Nr. 571 angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche können im ortsnäheren Rahmen Immissionen in Form von Staub, Geruch, Lärm etc. auftreten.

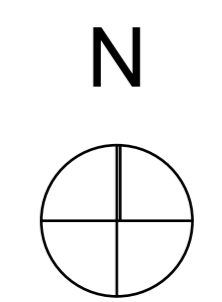
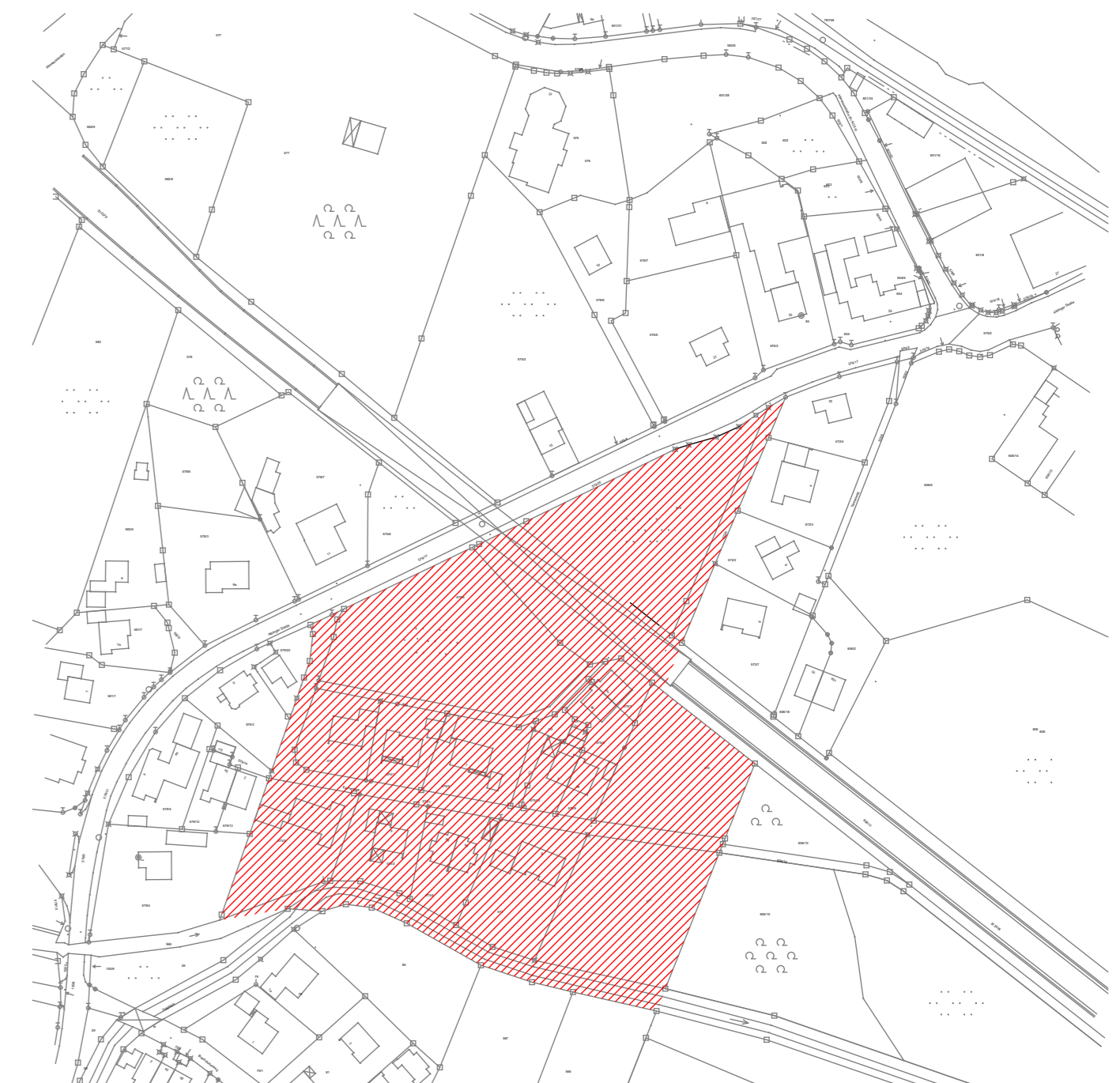
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 211150/5 vom 15.11.2013 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verträglichkeit zwischen den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräuschbelastungen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Aiblinger Straße und der Südtangente St 2078 und die daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

7. Externe Ausgleichsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mögliche Ausgleichsfläche wird mit einer Fläche von 1460m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 289, Gemarkung Willing durchgeführt.

8. Sonstiges

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Bad Aibling, Am Klafferer 4, Zl. 21, Bauamt, während der allgemeinen Dienstzeiten (Montag - Freitag 08.00-12.00 Uhr und zusätzlich Montag bis Mittwoch auch von 14.00 bis 15.30 Uhr sowie am Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) eingesehen werden.



Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund

- §2 Abs. 1 sowie §§9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan **"Südlich der Aiblinger Straße"** als **Satzung**.

Der Bebauungsplan **"Südlich der Aiblinger Straße"** besteht aus:

Teil A	Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
Teil B	Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text
Teil C	Begründung

- Planfassung vom 05.05.2011, geändert zum 26.05.2011
- Planfassung vom 26.05.2011, geändert zum 20.06.2011
- Planfassung vom 20.06.2011, geändert zum 17.04.2012
- Planfassung vom 17.04.2012, geändert zum 16.07.2013
- Planfassung vom 16.07.2013, geändert zum 10.10.2013
- Planfassung vom 10.10.2013, geändert zum 13.11.2013
- Planfassung vom 13.11.2013, geändert zum 19.12.2013
- Planfassung vom 19.12.2013, geändert zum 25.02.2014

BAUHER & GRUNDSTÜCKSBEGÜNTLICHTE
STADTVERWALTUNG BAD AIBLING
 BAUAMT, AM KLAFFERER 4, 83043 BAD AIBLING, TEL 08061/ 4901-31, bauamt@bad-aibling.de

PLANNER PROJEKT	PLANNR.	B_01
BEBAUUNGSPLAN NR. 90 Südlich der Aiblinger Straße	PROJ.NR.	006
mit integriertem Grünordnungsplan	DATUM	25.02.2014
8. Planfassung	FLÄCHE	0,18 m2
Aiblinger Straße Flurstück 575 und 575/5	GZ.	SS
Eschenweg Flurstücke 571 bis 574	MASSSTAB	1:1000