

## **Teil B: Festsetzungen durch Text**

### **STADT BAD AIBLING**



### **Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Ellmosener Straße/Dieselstraße“**

### **Stadt Bad Aibling**

Stand: 31.01.2023

## **Teil B: Festsetzungen durch Text**

### **§ 1**

#### **Art der baulichen Nutzung**

„Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel und Wohnen

Zulässig sind:

Im Erdgeschoss: großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1300 m<sup>2</sup>.

Im 1. bis 3. OG: Wohnungen

### **§ 2**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

##### **( 1 ) Grundfläche**

(1.1) Maximal zulässige Grundfläche: 2330 m<sup>2</sup>

(1.2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

##### **( 2 ) Höhe baulicher Anlagen**

(2.1) Im Bereich der Festsetzung max. I Vollgeschoss wird eine maximale Wandhöhe von 5,60 m festgesetzt.

(2.2) Im Bereich der Festsetzung max. II Vollgeschosse wird eine maximale Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt.

(2.3) Im Bereich der Festsetzung max. III Vollgeschosse wird eine maximale Wandhöhe von 11,50 m festgesetzt.

(2.4) Im Bereich der Festsetzung max. IV Vollgeschoss wird eine maximale Wandhöhe von 13,90 m festgesetzt.

(2.5) Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche „Fläche für eingebaute Tiefgaragenabfahrt“ und Flächen für „Nebenanlagen“ wird eine maximale Wandhöhe von 3 m festgesetzt.

(2.6) Bei geneigten Dächern wird die zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

(2.7) Bei Flachdächern wird die maximale Wandhöhe gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zur Oberkante der Attika des jeweiligen Geschosses; dies gilt auch im Bereich von Dachterrassen.

(2.8) Unterer Bezugspunkt für die OK.FFB.EG ist 493,00 m ü NN, die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

(2.9) Die festgesetzten Wandhöhen gelten auch für Staffelgeschosse.

### **( 3 ) Geschossfläche**

Maximal zulässige Geschossfläche je Geschoss:

EG: 2330 m<sup>2</sup>

1. OG: 1510 m<sup>2</sup>

2. OG: 1430 m<sup>2</sup>

3. OG: 1070 m<sup>2</sup>

### **§ 4**

#### **Bauweise**

Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Im Bereich der Festsetzung durch Planzeichen „a“ darf im Bereich der Festsetzung „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I“ an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Im Übrigen sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **§ 5**

#### **Abstandsflächen**

( 1 ) Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen und der Wandhöhen festgesetzt.

( 2 ) Dies gilt nicht für die Abstandsfläche vor der östlichen Außenwand zum angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 1423/3 im Bereich der Festsetzung „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß IV“; vor dieser Außenwand ist die gesetzliche Abstandsfläche (0,4 H) einzuhalten.

( 3 ) Die Tiefe der Abstandsfläche der zulässigen Schallschutz- oder Sichtschutzwand, der eingehausten Tiefgaragenabfahrt und der Nebenanlagen wird durch die Festsetzungen der Lage der Schallschutz- oder Sichtschutzwand, der Fläche der eingehausten Tiefgaragenabfahrt, der Fläche für Nebenanlagen und der jeweiligen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **§ 6**

#### **Bauliche Gestaltung**

( 1 ) Dachformen:

Außer im Bereich der Festsetzung durch Planzeichen „Dachneigung bis max. 38,5 Grad“ sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5 Grad zulässig.

( 2 ) Eine Nutzung der Dachflächen ist für die solare Energiegewinnung zulässig.

( 3 ) Flachdächer sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt oder zur Energiegewinnung genutzt werden, intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mind. in einer Schichtstärke von 20 cm im Mittel ohne Dachisolierung (ca. 250 kg/qm in wassergesättigtem Zustand) auszuführen. Die vorhandene Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Begrünung ist zu 90% deckend und die Bepflanzung für Bienen und Insekten geeignet auszuführen.

## § 7

### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen zulässig.

## § 8

### Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Verkehrsflächen

(1) Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und im Erdgeschoss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

(3) Oberirdische Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(4) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der Fassung vom 20.10.2021.

(4.1) Abweichend hiervon wird für die oberirdischen Stellplätze entlang der Dieselstraße eine Mindestlänge von 5,0 m festgesetzt.

## § 9

### Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Freiflächen sind natriumbedampfte Leuchtmittel oder LED-Beleuchtung mit einer Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin (warmweiß) sowie geschlossene Gehäuse zu verwenden.

## § 10

### Immissions- und Sichtschutz

(1) Das bewertete gesamte Bauschalldämm-Maß der Anlieferungszone (Wände, Decke) muss mindestens  $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$  betragen. Das bewertete Bauschalldämm-Maß des Rolltores der Anlieferungszone muss mindestens  $R'_w \geq 16 \text{ dB}$  betragen.

(2) Die Decke und die Wände im Bereich der Tiefgaragenrampenbauwerke sind bis zu einer Tiefe von 8 m schallabsorbierend (mindestens Absorptionsgrad  $\alpha = 0,5$  bei 500 Hz) auszukleiden.

(3) Rolltore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik geräuscharm ausgeführt werden.

(4) Lärm- oder Sichtschutzwand

Im Bereich der Festsetzung „Schallschutz- oder Sichtschutzwand zulässig“ ist eine Schallschutz- oder Sichtschutzwand mit einer maximalen Breite von 0,50 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist 492,90 m ü NN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Schallschutz- oder Sichtschutzwand. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind einzuhalten.

## § 11

### Grünordnung

( 1 ) Die Gestaltung der Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

( 2 ) Baumpflanzungen

Für die als Laubbäume zu pflanzenden festgesetzten Bäume sind mittelkronige Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste zulässig.

Für jeden Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Substrat herzustellen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:

Hochstamm, Pflanzgröße StU 20-25, 4xv; m.B.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitzahorn (Mittelgroße Sorte)

( 3 ) Pflanzen von Kleinsträuchern

Zwischen den Stellplätzen und der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße ist ein mindestens 50 cm breiter Grünstreifen freizuhalten, der mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen ist:

Amelanchier ovalis var. pumila	- Zwerg- Felsenbirne
Aronia prunifolia `Viking`	- Apfelbeere `Viking`
Berberis thunbergii	- Hecken- Berberitze
Chamaecyparis nana in Sorten	- Zierquitte
Deutzia gracilis	- Maiblumen- Strauch
Ligustrum vulgare `Lodense`	- Zwerg- Liguster
Ribes alpinum `Schmid`	- Alpen- Johannesbeere
Rosa gallica	- Apotheker- Rose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle- Rose
Salix purpurea `Nana`	- Kugelweide `Nana`
Viburnum opulus `Compactum`	- Kleiner Schneeball

Pro Stellplatz sind 2 Sträucher zu pflanzen.

( 4 ) Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

## § 12 Fassadenbegrünung

Mit Ausnahme der nördlichen Gebäudefassade sind mind. 25 % der Gebäudefassaden gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Echter Wein

## Hinweise:

### 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. Elektrische Versorgung

Zur elektrischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen und Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die neu zu legenden Kabel werden die üblichen Zonen von 0,3m Breite und 0,6m Tiefe benötigt. Die Kabeltrassen dürfen nicht bepflanzt werden, der Nachweis ist im Freiflächengestaltungsplan zu erbringen. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

### 4. Hochwasserschutz

Neben Hochwassergefahren, die vom Gewässer ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und rücken immer stärker in den Focus. Solche Niederschlagsereignisse werden durch die Klimaänderung weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen und dadurch verursachten Hochwässern wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die unter Flur liegenden Gebäudeteile sollten gegen drückendes und zeitweises anstehendes Grundwasser abgedichtet und Keller, Tiefgaragen, Lichtschächte, Kellerfenster, Ein- und Ausfahrampen der Tiefgaragen und alle Sparteneinführungen wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser ausgeführt werden.

- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).“

## 5. Energiekonzept

Es wird empfohlen, ein Energiekonzept zu entwickeln. In diesem sind die Maßnahmen zur Minimierung des Energieverbrauchs (inklusive sommerlichen Wärmeschutz) sowie die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung darzustellen.

## 6. Baumaterialien

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf- und Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.

## 7. Stromversorgung

Es wird empfohlen bei der Stromversorgung des Baugebietes sowohl eine Einbindung von KWK- und Photovoltaikanlagen als auch einen substanziellen Anteil an Elektromobilität zu berücksichtigen.

## 8. Regenwassernutzung

Es wird auf die Broschüre **Wassersensible Siedlungsentwicklung** vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom 29.10.2020 verwiesen.

## 9. Versorgung von Elektrofahrzeugen

Es wird empfohlen sowohl in Tiefgaragen als auch an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen und im gesamten Baugebiet rechtzeitig dafür erforderliche Leitungen und Leerrohre zu verlegen.

## 10. Immissionsschutz

Den Festsetzungen und Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 220088 / 5 vom 25.02.2022) zugrunde. Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

- Nach Art. 81a Abs. 1 BayBO sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der – als technische Baubestimmung eingeführten – DIN 4109-1:2018-01 nach Maßgabe der Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten. Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der o.g. Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche der Ellmosener Straße dargestellt.
- Es wird empfohlen, die Wohnungen so zu konzipieren, dass an der lärmbeaufschlagten Westfassade entlang der Ellmosener Straße nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. jedoch keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen) situiert werden. Ist dies nicht an allen Fassadenabschnitten möglich, wird empfohlen dort besondere Schallschutzkonzepte umzusetzen, die vor den zu öffnenden Fenstern von

schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen spezielle Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) vorsehen.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist gem. Art. 45 Abs. 2 Satz 1 BayBO der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen gem. DIN 1946-6:2019-12 vorzunehmen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in der o.g. Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung dargestellt.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist von folgenden Annahmen ausgegangen, die im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind:

- Der Betrieb der Lebensmittelmärkte inkl. des zugehörigen Kunden- und Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten findet nur während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) statt.
- Das Rolltor der Anlieferungszone wird bei der Be- und Entladung bzw. geräuschintensiven Tätigkeiten innerhalb der Anlieferungszone geschlossen gehalten.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) wird Betriebsruhe eingehalten mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen.

## **11. Berücksichtigung von Balkonen, Loggien und Terrassen bei der Berechnung der Geschossfläche**

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt.