

Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kollersberg" - Bad Aibling

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Art der baulichen Nutzung (§5, §9 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 3.1 Grundflächenzahl nach §19 BauNVO
- 3.2 Geschosßflächenzahl nach §19 BauNVO
- 3.3 maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen ohne Terrassengeschoss (D) und notwendige Gelände, z.B. 9,30m.
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.5 Terrassengeschoss, als an allen Seiten um jeweils min. 1,50m zurückgesetztes Geschoss mit einer Wandhöhe von max. 3,00m (s. auch Gestaltung) Terrassengeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 4.1 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§9 BauGB)

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
- 5.3 öffentliche Straße
- 5.4 Zufahrt Feuerwehr, Schotterterrassen

6. Grünflächen (§5 und §9 BauGB)

- 6.1 Grünfläche
- 6.2 Spielplatz

7. Sonstiges

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage
- 7.2 St ö öffentliche Stellplätze (25 Stp. Park+Ride)
- 7.3 St p private Stellplätze
- 7.4 TGA ö öffentliche Tiefgarage (50 Stp. Park+Ride)
- 7.5 TGA p private Tiefgarage
- 7.6 öffentlicher Fußweg
- 7.7 BF 1 Baufeld 1

8. Planungsrechtliche Hinweise

- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2 Flurstücksnummer, z.B. 761
- 8.3 Maßzahl in Meter, z.B. 10,0m
- 8.4 Rückbau eines Bestandsgebäudes
- 8.5 vorgeschlagene Form der Hauptgebäude
- 8.6 vorhandene Gebäude
- 8.7 Referenzpunkt Höhenfestsetzung

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 9.1 Baumbestand zu erhalten
- 9.2 Baum zu pflanzen (Pflanzbot)
- 9.3 Baum zu pflanzen (Acer platanoides, Spitz-Ahorn, H 4xv. DB. STU. 20-25)
- 9.4 Baum zu pflanzen (Acer camest. Feld-Ahorn H 4xv. DB. STU. 20-25 oder alternativ Carpinus betulus, Hainbuche H 4xv. DB. STU. 20-25)
- 9.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- 9.6 Strauchgürtel gem. Text Festsetzung: Grünordnung 6.7

10. Schallschutz

An den farbig markierten Fassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R'w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 erforderlich:

- 10.1 Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer R'w, res > 40 dB
Büroräume o.Ä. R'w, res > 40 dB
- 10.2 Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer R'w, res > 35 dB
Büroräume o.Ä. R'w, res > 30 dB

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) mit Zufahrt nicht mitzurechnen.
- 2.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.3 Als Referenzpunkt für die Höhenfestsetzung wird 475.50 m ü.NN (OK Gehweg) festgesetzt.
- 2.4 Die OK FFB (Oberkante Fertig-Fußboden im Erdgeschoß) wird für alle Baufelder auf max. 1,20m über dem Referenzpunkt festgesetzt.

3. Bauweise

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Absatz 2 BauNVO.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser, Mülleinhäusungen, etc.) mit einer Grundfläche von maximal 3m x 5m und einer Wandhöhe bis zu 3,0m zulässig.

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Als Dachform sind flachgeneigte Pultdächer mit bis zu 5° sowie Flachdächer zulässig.
- 4.2 Terrassengeschosse sind in den Hauptgebäuden untergeordneter Farbe und Materialität auszuführen. Notwendige Gelände der Terrassen sind durchlässig, bzw. transparent auszuführen.
- 4.3 Gründächer sind zulässig.
- 4.4 Für eine eventuelle Tagescafénutzung im Baufeld 4 (BF 4) ist eine kleine Werbeanlage zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 4.5 Die Tiefgarage darf mit ihrer Oberkante Rohdecke bis zu 1m über das vorhandene Gelände ragen, um eine natürliche Belichtung, Belüftung und eine Entrauchung zu gewährleisten.

5. Stellplätze und Nebengebäude

- 5.1 Stellplätze sind im Geltungsbereich nachzuweisen und größtenteils unterirdisch herzustellen.
- 5.2 Stellplätze, Zufahrtswege und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Es sind 50 unterirdische und 25 oberirdische öffentliche Park + Ride Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen.
- 5.4 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der Fassung vom 11.11.2009

6. Grünordnung / Artenschutz

- 6.1 Bepflanzung der Grünflächen im Baugebiet
Zu verwenden sind, falls nicht anders festgesetzt, Arten der potentiell natürlichen Vegetation: Arten des Sternmieren-Stieleichen- Hainbuchenwaldes.
Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- 6.2 Groß- und mittelkronige Bäume (Auswahl)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

- 6.3 klein-kronige Bäume (Auswahl)
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus padus - Traubenerkirsche
Pyrus pyrastrer - Holzbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

- 6.4 Sträucher (Auswahl)
Cornus sanguinea - Bluthartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche
Eynonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Feldrose
Sambucus nigra - Hollunder
Viburnum opulus - Wasserschneeball

- 6.5 Mindestpflanzgrößen
Groß- und mittelkronige Bäume 3xv. mB. Stü 20-25
klein-kronige Bäume 3xv. mB. Stü 18-20
Stammbüsche 3xv. mB 250-300
Heister 2xv. oB 150-200
Sträucher 2xv. oB 80-100

- 6.6 Bepflanzung von Wänden
Im Geltungsbereich sind an besonderen Stellen, wie fensterlose Wände und Wandteile, zur Begrünung und Bepflanzung auch heimische, standortverträgliche Schling- und Kletterpflanzen zulässig.

- 6.7 Bestehender Laubmischwald (Biotopkartierung "Leitenwald der Glonn mit Laubmischwäldern) auf der Böschung im Osten des Geltungsbereiches:
Der Wald findet seine Fortsetzung nördlich des Geltungsbereiches und westlich des bestehenden Fußweges. Er ist weitestgehend unberührt von anthropogenen Einflüssen und aus naturschutzfachlicher Sicht als sehr erhaltenswert einzustufen. Der vorhandene Baumbestand ist bis auf den Pappeln zu erhalten und wird im südlichen Hangbereich durch Baumpflanzungen ergänzt. Die Entfernung der bestehenden Pappeln erfolgt sukzessive in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Am Hangfuß am westlichen Rand des Biotopes ist ein ca. 10m breiter Strauchgürtel (Astenlose Waldrand) durchgehend von Süden nach Norden gemäß Planschraffur zu errichten.

Pflanzvorschlag für die östliche Böschung (Ergänzung Laubmischwald):

- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Acer campestre - Feldahorn
Waldrand:
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Weißdorn
Eynonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum opulus - Wasserschneeball

- 6.8 Befestigte Flächen, Entwässerung
Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
a. Stellplätze: Pflasterbeläge mit Rasenfuge, Rasengittersteine
b. Zufahrten: Asphalt, Pflasterbeläge
c. Feuerwehrzufahrten: Rasengitterstein
d. Fußwege / Erschließungswege: Betonpflaster und -platten
Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in seitlich angrenzende Vegetationsflächen abzuführen.

- 6.9 Spielplatz
Für Spielplätze sind gemäß Art. 7 BayBO i.V.m. § 9 (1.4) BBauG eine Fläche in ausreichender Größe vorzusehen und entsprechend DIN 18043 auszustatten. Im Nahbereich der Spielplätze ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.05.1978 über die Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen zu beachten. Es ist zulässig für alle Baukörper im Geltungsbereich einen gemeinsamen Spielplatz zu errichten, sofern dieser über interne Erschließungswege erreicht werden kann.

- 6.10 Freiflächenplanung
Die Planung der Freiflächen hat durch einen Fachplaner zu erfolgen. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungslinien beizufügen, die Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und -größe, Belagsauswahl, Spielplatzflächen und -ausstattung sowie zur Höhensituation enthalten.

- 6.11 Artenschutz
Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44Abs. 5 BNatSchG) Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen.
Für in Gebäuden brütende Vögel sind folgende Vorkehrungen zu treffen:
Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies ist nicht erforderlich, wenn durch eine zeitnahe Bestandsaufnahme eine Brut ausgeschlossen werden kann.
Falls Brutvorkommen dieser Vögel nicht durch Nachkontrolle im Sommer ausgeschlossen werden können, werden für Hausrotschwanz und Hausperlerling 2 artenspezifische Nistkästen oder Niststeine an den neuen Gebäuden angebracht. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt damit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

- 6.12 Artenschutz Maßnahmen vorbehalten (Artenerhebung nicht abgeschlossen)
Falls die noch ausstehenden Untersuchungen im Sommerhalbjahr ein Vorkommen von Eidechsen ergeben:
Um Tötung oder Verletzungen zu vermeiden, sollen die Erdarbeiten in Zaunedeckhabitat vor der Esablage oder nach dem Schlüpfen der Jungen bis vor der Winterruhe erfolgen. Eine Baubegleitung durch einen Biologen und ein Vergärmen in Richtung der nicht beanspruchten Flächen ist erforderlich. Bei Herstellung der neuen Grünflächen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Strukturen wie wärmebegünstigte Gehölzränder, Eliabesesubstrate, Versteckmöglichkeiten etc. herzustellen.
Falls die noch ausstehenden Untersuchungen im Sommerhalbjahr ein Vorkommen von Fledermäusen in dem abzuräumenden Gebäuden ergeben:
Der Gebäudeabriss ist zeitlich so zu legen, dass keine Fledermäuse anwesend sind.
Falls nicht nur ein unbedeutendes sporadisches Vorkommen vorhanden ist, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde an den neuen Gebäuden Ersatzquartiere vorzusehen.

7. Schallschutz

An den farbig markierten Gebädefassaden (in der Planzeichnung entsprechend der Abbildung, Anhang A, Seite 4 zu kennzeichnen) sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R'w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

rot markierte Gebädefassaden:
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R'w, res > 40 dB

gelb markierte Gebädefassaden:
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R'w, res > 35 dB

An den farbig markierten Gebädefassaden (in der Planzeichnung entsprechend der Abbildung Anhang A, Seite 4 zu kennzeichnen) ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.

8. Führung von Versorgungsleitungen

- 8.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Abstansflächen

- 9.1 Es gilt die Abstansflächenregelung des Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung
- 9.2 Pergolen über den Dachterrassen inkl. ihrer Stützen sind nicht abstansflächenrelevant.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser

- 1.1 Der öffentlichen Entwässerungsanlage dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nur dann an die Kanalisation angeschlossen werden, wenn die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes keine ausreichenden Kapazitäten ergibt. Unversichertes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist demnach vorrangig auf dem Grundstück möglichst weitläufig zu versickern.

- 1.2 Die Versickerungsfähigkeit ist vor Baubeginn zu prüfen.

2. Bodenkundliche

- 2.1 Eventuell vorhandene Bodenkundliche oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodenkundliche sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Sparten

- 3.1 Bestehende Leitungen sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Leitungen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genauen Lage sind bei den örtlichen Versorgungsunternehmen zu erfragen.
- 3.2 Abstände von Bebauung und Pflanzungen sind zu berücksichtigen.

4. Hinweise zur Grünordnung

- 4.1 Grundwasser- und Baugrundverhältnisse
Ein Geotechnisches Gutachten liegt vor (Grundbaulabor München vom 22.03.2011) Bei der Planung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
- 4.2 Sicherung des Oberbodens und des Pflanzraumes
Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenbearbeitung für vegetationsmechanische Zwecke“
Oberbodenbedarf:
Pflanzgruben sind auszuheben und mit Oberboden zu verfüllen.
Größe 2,0 x 2,0 m, Tiefe 0,8 m
Vergeltungsflächen für Rasen sind 0,2 m dick mit Oberboden anzudecken, für Gehölzflächen 0,4 m dick.

- 4.3 Vegetationsbestand
Der im Plan dargestellte Vegetationsbestand ist zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Fällungen erfolgen ausschließlich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5. Hinweise zum Schallschutz

- 5.1 In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 212096 / 3 vom 29.10.2012 des Ingenieurbüro Greiner wurden die Verkehrsgeräuschbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes aufgrund der Rosenheimer Straße, der Michlsulstraße, der Batrinne und der öffentlichen P+R - Stellplätze ermittelt und die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss am 00.07.2012
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung am 00.07.2012
- 3. Behördenbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB) vom 00.00.2012 bis 00.00.2012
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3Abs. BauGB) vom 00.00.2012 bis 00.00.2012
- 5. Öffentliche Auslegung (§3Abs.2, §4Abs.2 BauGB) vom 00.00.2012 bis 00.00.2012
- 6. Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB) am 00.07.2012

Bad Aibling,

Erster Bürgermeister Felix Schwallier

7. Ortsübliche Bekanntmachungen (§10Abs. 3 BauGB) veröffentlicht im öffentlichen Mitteilungsblatt Nr. XXX vom xx.xx.20xx

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.3 Sätze 1 und 2, Abs.4, §§214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Aibling,

Erster Bürgermeister Felix Schwallier

BAD AIBLING

Gemarkung Bad Aibling

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 92

"AM KOLLERSBERG"

Flurnummern: 1853 / 1856



PLANZEICHNUNG

MASSTAB 1:1000

Entwurf vom 27.09.2012

Fassung vom 28.02.2013

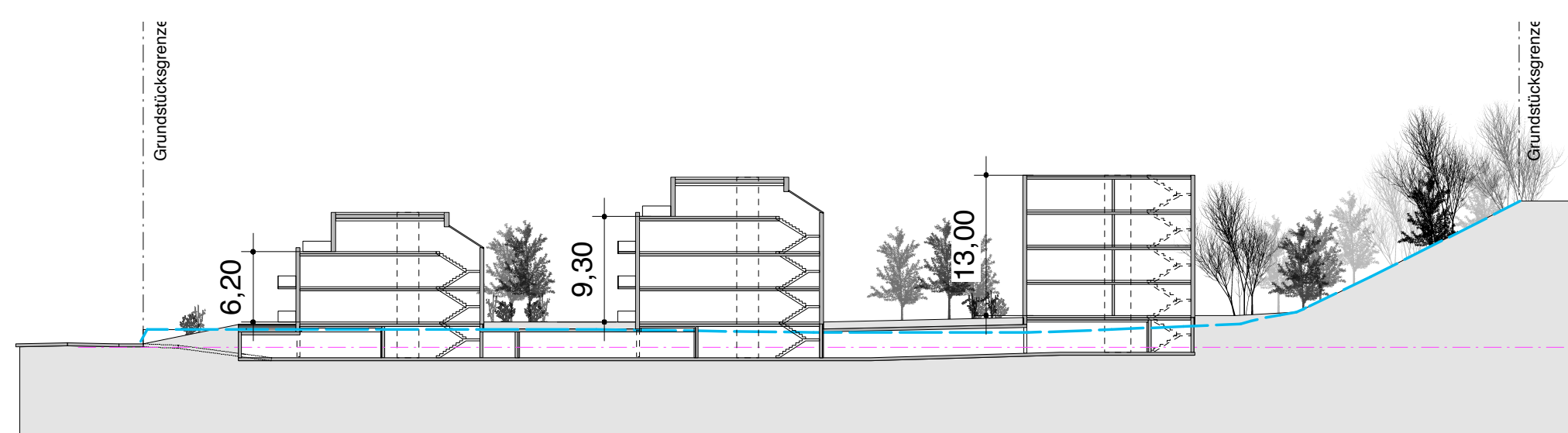
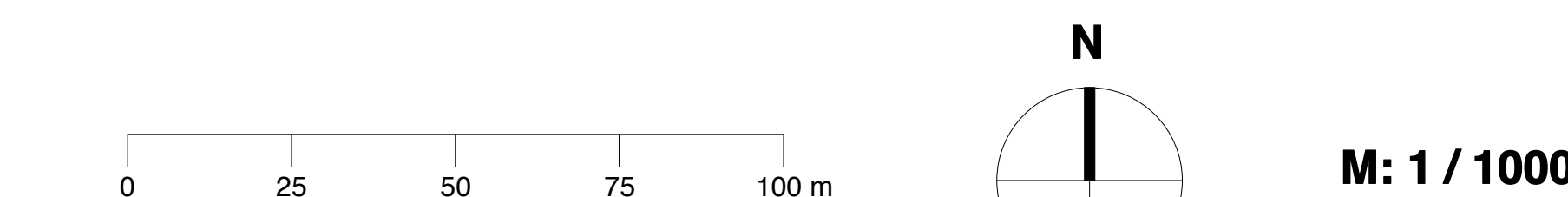
Bad Aibling, den
Felix Schwallier, Erster Bürgermeister

Planverfasser: Jan Hehenberger
Architekt / Stadtplaner
80336 München, Landwehrstr. 35
Telefon: 089 - 644 448 17
Mail: planung@jh-as.de

Grünordnung: Markus Wolf
Landschaftsarchitekt
81371 München, Schäfflamstr. 10
Telefon: 089 - 746 88 383
Mail: lawolf@t-online.de

Stadt Bad Aibling
Marienplatz 1
83043 Bad Aibling

Landkreis Rosenheim
Regierungsbezirk Bayern



SYSTEMLÄNGSSCHNITT
M 1:500