

**A.1 PLANZEICHNUNG**



Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund

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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan von Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, München im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

**Satzung.**

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" besteht aus:

- Teil A Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Teil B Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text
- Teil C Begründung
- Teil D Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" einschließlich der bisherigen Änderungen (2. bis 4. Änderung) wird nur im festgesetzten Änderungsbereich und nur insoweit geändert, als im Änderungsbereich andere Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans fort.  
**Änderungen des 5. Änderungsverfahrens gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind farbig markiert.**

**A.2 PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A.2.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 **MI** Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
  - 1.2 **GE** Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
  - 1.3 **SO** Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
  - 1.4 **Fremdenverkehr** Zweckbestimmung Sondergebiet (z.B. Fremdenverkehr)
  - 1.5 Bereich innerhalb des Sondergebietes Fremdenverkehr, in dem ausnahmsweise auch reine Wohnnutzung zugelassen werden kann (vgl. B.1 § 1 Abs. 4 Nr. 11)
  - 1.5.1 Bereich innerhalb des Sondergebietes Fremdenverkehr, in dem die Errichtung von freistehenden Gästehäusern ("Chalets") zulässig ist (vgl. B.1 § 1 Abs. 4 Nr. 12)
  - 1.6 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. B.1 § 1 Abs. 3)

- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)
  - 2.2 **II+T** drei Vollgeschosse, deren oberstes als Terrassengeschoss auszubilden ist (vgl. B.1 § 3 Abs. 1 Nr. 2)
  - 2.3 **GR 3.800** max. zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B. 3.800 qm)
  - 2.4 **GF 4.400** max. zulässige Geschossfläche (in Quadratmeter; z.B. 4.400 qm)
  - 2.5 **WH 7,0** max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 7,00 m)
  - 2.6 **FH 10,0** max. zulässige Firsthöhe (in Meter; z.B. 12,00 m)

- Bauweise, Baugrenzen**
  - 3.1 **H 1** Haustypenbezeichnung (z.B. Haustyp 1; vgl. B.1 § 3 Abs. 1)
  - 3.2 **Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
  - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3 Fuß- und Radweg
  - 4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 4.5 öffentliche Parkfläche
  - 4.6 Eigentümerweg
  - 4.7 Straßenbegleitgrün

- Versorgungsanlagen**
  - 5.1 **Nahwärmezentrale**

**6. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffsregelung und Naturschutz**

- 6.1 öffentliche Grünfläche
- 6.2 Sportplatz
- 6.3 private Grünfläche
- 6.4 private Grünfläche - öffentlich gewidmet
- 6.5 private Grünfläche innerhalb von Teilgebietsflächen
- 6.6 Einzelbaum, neu zu pflanzen
- 6.7 bestehender Einzelbaum, zu erhalten
- 6.8 Hecke, zu pflanzen
- 6.9 bestehender Einzelbaum, Gehölzbestand
- 6.10 zu beseitigender Baum
- 6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (Ausgleichsfläche / vgl. B.1 § 15) mit Nummerierung

- 7. Wasserfläche**
  - 7.1 Wasserfläche

- 8. Immissionsschutz (vgl. B.1 § 16)**
  - 8.1 Fassade mit erforderlichem Gesamtschalldämmmaß Wohnnutzung / Hotel  $R_{w,fas} > 40$  dB Büroanutzung  $R_{w,fas} > 35$  dB
  - 8.2 Fassade mit erforderlichem Gesamtschalldämmmaß Wohnnutzung / Hotel  $R_{w,fas} > 35$  dB Büroanutzung  $R_{w,fas} > 30$  dB
  - 8.3 Lärmschutzwall mit Angabe der Höhe über Oberkante der Fahrbahn Ebersberger Straße (St. 2089)

- 9. Sonstige Planzeichen**
  - 9.1 Grenze des Änderungsbereiches
  - 9.2 Bezeichnung Teilgebietsflächen - Teilgebietsflächen werden begrenzt durch die anliegenden Straßenbegrenzungslinien und Grünflächen nach 6.1 sowie 6.3 und 6.4
  - 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung, zulässiger Gebäudehöhen (Anzahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhe) bzw. Teilgebietsflächen
  - 9.4 Bereich für Lagerflächen- und Stellplätze
  - 9.5 Fläche für Stellplätze und Garagen
  - 9.6 **GSt** Gemeinschaftsstellplätze
  - 9.7 **GStü** überdeckte Stellplätze (Carports)
  - 9.8 **TGa** Tiefgarage
  - 9.9 **PD** Parkdeck
  - 9.10 Anbauverbotszone
  - 9.11 Sichtdreieck
  - 9.12 Maßangabe in Meter (z.B. 14,50 m)
  - 9.13 **FD** Flachdach

**A.2.2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1. räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 76
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. 369/1 Flurstücksnummer
- 4. bestehender Baukörper (mit Gebäudenummerierung)
- 5. vorgeschlagener Baukörper
- 6. abzubrechender Baukörper
- 7. vorgeschlagene Fuß- und Radwegverbindung in der privaten Grünfläche

- 8. vorgeschlagene bzw. vorhandene Stellplatzanordnung
- 9. Höhenlinie (mit Höhenangabe in Meter über Normalnull)
- 10. Biotop (mit Nummerierung gem. amtll. Biotopkartierung)
- 11. Immissionsort (gem. schalltechnischer Untersuchung)
- 12. KVF-Kontaminationsverdachtsfläche mit Nummerierung
- 13. Abgrenzung Schutzbereiche für die Verteidigungsanlage Mietraching (vgl. B.2.8.)
- 14. Bodendenkmal

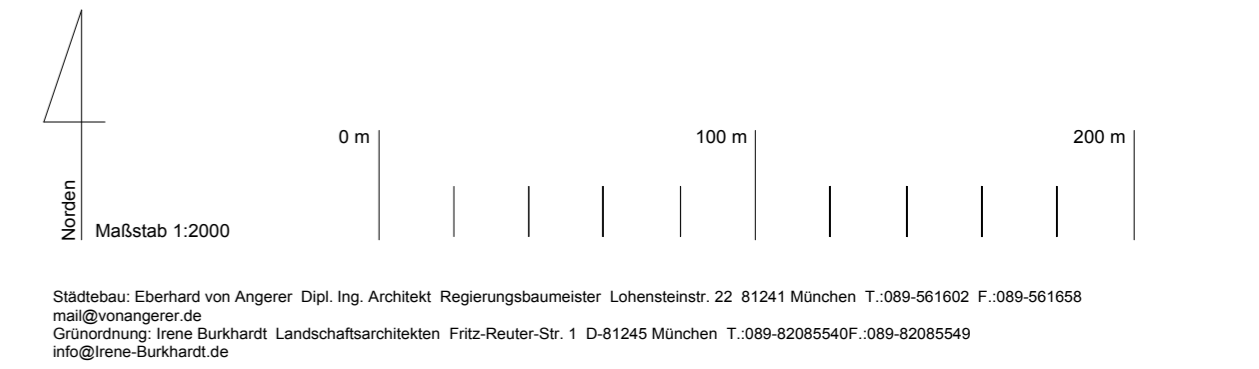
**A.3 VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 (Siegel) Bad Aibling, den .....  
 Felix Schwallier, Erster Bürgermeister
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
 (Siegel) Bad Aibling, den .....  
 Felix Schwallier, Erster Bürgermeister
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 (Siegel) Bad Aibling, den .....  
 Felix Schwallier, Erster Bürgermeister
- Die Stadt Bad Aibling hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Bad Aibling, den .....  
 Felix Schwallier, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt:  
 Bad Aibling, den .....  
 Felix Schwallier, Erster Bürgermeister
- Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am ..... Die 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Aibling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
 Die 5. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
 (Siegel) Bad Aibling, den .....  
 Felix Schwallier, Erster Bürgermeister

**STADT BAD AIBLING**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 76**  
**"PARKGELÄNDE MIETRACHING"**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**5. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS §13a BauGB**

**A - PLANZEICHNUNG**



München, 27.03.2014  
 genehmigt am 31.07.2014  
 geändert am 20.10.2014 (akt.)