

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STADT BAD AIBLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 103 „WOHNGEBIET ELLMOSENER WIES“

Stand: 25.03.2021

Bad Aibling, den 29.09.2019
geändert am 27.02.2020
geändert am: 05.10.2020
geändert am: 30.11.2020

**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400
F.: +49 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt sind:

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (WR) und teilweise als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Teilgebiete unterteilt:
WR 1, WR 2, WR 3, WA.
- (3) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die Flächen von Balkonen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im Teilgebiet WR 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und in den Teilgebieten WR 2, WR 3, WA bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (3) Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 Haustypen

- (1) Haustyp 1, Doppelhaus

max. zwei Vollgeschosse	
max. zulässige Wandhöhe:	6,60 m
Dachform, Dachneigung:	Satteldach, mind. 18° bis max. 28°
zulässige Grundfläche:	90 qm je Grundstück

Doppelhäuser müssen profilgleich mit einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie errichtet werden.

(2) Haustyp 2, Hausgruppe

max. zwei Vollgeschosse

max. zulässige Wandhöhe: 6,60 m
Dachform, Dachneigung: Satteldach, mind. 18° bis max. 28°
zulässige Grundfläche: 80 qm je Grundstück

(3) Haustyp 3, Einzelhaus

max. drei Vollgeschosse
max. zulässige Wandhöhe: 9,40 m
Dachform, Dachneigung: Satteldach, mind. 18° bis max. 28°

(4) Haustyp 4, Einzelhaus

max. vier Vollgeschosse
das oberste Geschoss ist als Terrassengeschoss auszubilden und gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen um mindestens 3,00 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen

max. zulässige Wandhöhe: 11,20 m
max. zulässige Wandhöhe Terrassengeschoss bis zur Brüstungsoberkante: 9,40 m
max. zulässige Firsthöhe: 12,60 m
Dachform, Dachneigung: Pultdach, max. 8° und Satteldach, max. 16°

(5) Haustyp 5, Einzelhaus

max. drei Vollgeschosse
max. zulässige Wandhöhe: 9,40 m
Dachform, Dachneigung: Zeltdach, max. 8°

(6) Die festgesetzten Maße für die Wand- bzw. Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden bei der Wandhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika und bei der Firsthöhe von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante First.

(7) Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird mit max. 30 cm über der festgesetzten Oberkante Straße im Bereich des Gebäudezugangs festgesetzt.

§ 4 Abstandsflächen

Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019, geltenden Abstandsflächen einzuhalten.

§ 5 Dächer

(1) Bei den festgesetzten Satteldächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung, bei den festgesetzten Pultdächern muss der First in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

- (2) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern und an Fassaden zugelassen.
- (3) Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- (4) Die festgesetzten Flachdächer sind mit begehbaren Belägen oder begrünt zulässig.

§ 6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- (1) Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Die Überdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m betragen und aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.
- (3) Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (4) Im festgesetzten WR 3 und im festgesetzten WA sind in den festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze auch überdachte Abstellflächen für Abfallbehälter zulässig.
- (5) Garagen sind mit Pultdach mit max. 8° Neigung oder Satteldach mit max. 18° Neigung zulässig. Garagen dürfen im Mittel eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika bzw. bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Doppelgaragen müssen profilgleich errichtet werden.
- (6) Überdachte Stellplätze, Fahrradabstellplätze oder Müllhäuschen sind nur in aufgeständerter, filigraner Holz- oder Stahlkonstruktion mit begrünten Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden Gelände bis zur Oberkante Attika.

§ 7 Grünordnung

- (1) Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (2) Stellplätze an Verkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (3) Private und öffentliche Grünflächen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Grünflächen entlang der Erschließungsstraße ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- (4) Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Fahrzeuge umfassen, sind gem. der Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen der Artenliste 2 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen. Für Gebäudezugänge oder Zufahrten können die Baumpflanzungen bis zu 4 m verschoben werden.

Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.

Artenliste 1:

Bäume:

Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

- (5) Bäume entlang der Erschließungsstraße
Entlang der Erschließungsstraßen und -wege sind gemäß Planzeichnung Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
Für Gebäudezugänge oder Zufahrten können die Baumpflanzungen um bis zu 4 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.
Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen.

- (6) Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
Die öffentliche Grünfläche ist gemäß Planzeichnung in den Randbereichen mit Einzelbäumen oder Baum- Zweiergruppen der Artenliste 2 einzugrünen.

Artenliste 2:

Bäume:

Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

- (7) Private Grünfläche Ortsrandeingrünung
Entsprechend des Planeintrags ist auf einem 5 m breiten Grünstreifen auf der Nordseite des Baugebietes eine lockere, freiwachsende 2 - 3 reihige Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.
Die Bäume sind mit einem Grenzabstand von 4,00 m zur landwirtschaftlichen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu pflanzen.
Es sind autochthone Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Artenliste 3:

Bäume:

Qualität: Hochstamm StU 18 - 20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Qualität: 2xv. 60/100 cm

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

§ 8 Grünordnung auf Baugrundstücken

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen.

Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose.

Auch Zierbirne, Zieräpfel und Zierkirschen sind erlaubt.

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B.

Artenliste 4 :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

§ 9 Sichtfelder, Einfriedungen, Nebenanlagen

- (1) Innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind über 0,80 m Höhe ständige Sichthindernisse oder Sicht behindernder Bewuchs unzulässig.
- (2) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorbepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,20 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der Ellmosener Straße im Osten und der Fläche im Westen, die als private Grünfläche und als Fläche für unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen festgesetzt ist, sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche – Ortsrandeingrünung nur Einfriedungen zulässig, die die Zugänglichkeit der Mulde, des Erdwalls und der Rohrleitung gem. § 11 Abs. 4 nicht verhindern.
- (4) Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.
- (5) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird die festgesetzte Oberkante Straße im jeweils angrenzenden Bereich festgesetzt.
- (6) Für Nebenanlagen wie Überdachungen für Fahrräder oder Müllsammelbehälter sind nur Flachdächer mit begrünten Belägen zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika.
- (7) Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegen sind nur in Holzbauweise zulässig. Die max. Grundfläche darf 6 m², die Wandhöhe 2,20 m nicht überschreiten.

§ 10 Lärmschutz

- (1) Für schutzbedürftige Wohnräume sind aufgrund der Verkehrsgeräusche die gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w} , res der Außenbauteile einzuhalten:

rot markierte Hausfassaden $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

blau markierte Hausfassaden $R'_{w,ges} \geq 35$ dB

Für Büroräume gelten um 5 dB niedrigere Anforderungen.

- (2) Die Grundrisse von Wohneinheiten sind an den in der Planzeichnung blau und rot markierten Fassaden so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.
- (3) Die Tiefgaragenzufahrtsrampen sind vollständig einzuhausen und bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) auszukleiden. Regenrinnen sind so auszubilden, dass das Überfahren zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen führt. Rolltore sind so auszubilden, dass das Öffnen und Schließen ebenfalls zu keinen maßgeblichen Erhöhungen der Schallimmissionen führt.

§ 11 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

- (1) Baugrundstücke, die an die Flächen angrenzen, die als „mit Leitungsrecht (Oberflächenwasser) belastete Fläche gem. Teil B, § 11 Abs. 7“ festgesetzt sind, sind an die innerhalb dieser Flächen errichteten Anlagen zur Beseitigung von Oberflächenwasser anzuschließen. Soweit Baugrundstücke nicht an Flächen angrenzen, die als „mit Leitungsrecht (Oberflächenwasser) belastete Fläche gem. Teil B, § 11 Abs. 7“ festgesetzt sind, angrenzen, ist das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- (2) Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Eigentümerwege mit sickerfähigen Pflastersystemen zu erstellen.
- (3) Neue Gebäude sind mindestens bis zu einem Maß von 30 cm über dem umliegenden Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Tiefgaragen, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- (4) Im Bereich zwischen der Ellmosener Straße im Osten und der Fläche im Westen, die als private Grünfläche und als Fläche für unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen festgesetzt ist, sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche – Ortsrandeingrünung ein Erdwall mit mindestens 25 cm und höchstens 35 cm Höhe (Scheitel) und eine Mulde nördlich des Erdwalls mit einer Tiefe von mindestens 25 cm und höchstens 35 cm (Sohle) herzustellen, jeweils gemessen ab dem angrenzenden natürlichen Gelände. Die Breite der Mulde muss 110 bis 120 cm betragen. Unterhalb dieser Mulde ist ein Kieskörper (Kiesrigole) mit 120 cm Breite und 120 cm Tiefe herzustellen. Innerhalb dieses Kieskörpers ist eine Rohrleitung als Teilsickerrohr mit einem Durchmesser von 315 mm zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die festgesetzte „Fläche für unterirdische Regenrückhalteeinrichtung“ zu verlegen und zu unterhalten; das in der Rohrleitung gesammelte und abgeleitete Niederschlagswasser ist in dieser Fläche zu versickern.
- (5) Die Flächen, die als öffentliche und private Grünfläche und jeweils zusätzlich als Fläche für unterirdische Regenrückhalteeinrichtung festgesetzt sind, sind als flache Mulden mit einer Tiefe von 25 bis 35 cm (Sohle) herzustellen, jeweils gemessen ab dem angrenzenden natürlichen Gelände. Die Böschungsneigung muss jeweils mindestens 1:3 betragen.
- (6) Durch die gem. Abs. 4 festgesetzte Mulde und den unterhalb dieser Mulde herzustellenden Kieskörper (Kiesrigole) und durch die gem. Abs. 5 festgesetzte Mulde sowie unterhalb dieser Mulde zu errichtende Rigolen ist ein Retentionsvolumen für Oberflächenwasser von insgesamt mindestens 260 m³ zu schaffen.
- (7) Die in der Planzeichnung als „Fläche mit Leitungsrecht (Oberflächenwasser) gem. Teil B, § 11 Abs. 7“ festgesetzten Flächen werden mit dem Recht belastet, dass innerhalb dieser Flächen die Errichtung und Unterhaltung von Regenwasserkanälen und Rigolen zu dulden ist. Berechtigte dieses Leitungsrechts sind die Krapichler Wohnbau & Immobilien GmbH, Bad Aibling, und die Schwaiger Aibau Bauträger GmbH, Bad Aibling, als Erschließungsträger sowie die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 1370, 1290 und 1288, jeweils der Gemarkung Bad Aibling, sowie die Eigentümer der Grundstücke, die aus einer eventuellen Teilung der vorgenannten Grundstücke hervorgehen.

§ 12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Aibling

Im Bereich zwischen der Ellmosener Straße im Osten und der Fläche im Westen, die als private Grünfläche und als Fläche für unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen festgesetzt ist, wird die als Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche mit dem Recht zu Gunsten der Stadt Bad Aibling belastet, dass die Errichtung, Unterhaltung und der Zugang und die Zufahrt zu einem Erdwall mit einer Höhe von mindestens 25 cm und höchstens 35 cm (Scheitel), einer nördlich des Erdwalls angelegten Mulde mit einer Tiefe von mindestens 25 cm und höchstens 35 cm (Sohle) und einer unterhalb der Mulde verlegten Rohrleitung zur Ableitung von Niederschlagswasser (Rigole) zu dulden ist.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem § 202 BauGB der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.
- (2) Es wird empfohlen, beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung entsprechende vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) soll stets sorgfältig erfolgen.
- (3) Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen.
- (4) Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse bei der Straßenbeleuchtung wird zum Schutz der nachtaktiven Insekten angeraten.
- (5) Es wird empfohlen, das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Gießwasser für Pflanzflächen zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwenden.
- (6) An geeigneten Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassadenbegrünungen an fensterlosen Gebäudefronten vermindern das Aufheizen der Wandflächen, bewirken durch eine Wasserverdunstung eine Abkühlung der Luft und eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit. Außerdem binden die Blattoberflächen Staub. Diese positiven Wirkungen sind in der dörflichen Umgebung und bei dem geplanten Maß der Bebauung von untergeordneter Bedeutung, sollten jedoch nicht vernachlässigt werden. Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.

- (7) Für alle Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern wird auf die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sowie die DIN 18916:2016-06 verwiesen.
- (8) Dem Bauherrn wird empfohlen, im Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Bauvorlagen einen Plan einzureichen, der die Gestaltung der unbebauten Freiflächen des Baugrundstücks zeigt. Der Plan soll insbesondere Angaben über die Lage, Art, Größe und den Umfang der Außengestaltung (mit Materialangaben und Bepflanzung) sowie eine Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen enthalten.
- (9) Es wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen in § 39 BNatSchG hingewiesen. Besonders hervorgehoben werden folgende Verbote: Nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Deshalb wird empfohlen, zu fällende Bäume rechtzeitig und fachgerecht auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) und abzubrechende Gebäude rechtzeitig und fachgerecht auf das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für eine Befreiung von den in § 39 BNatSchG geregelten Verboten gem. § 67 BNatSchG ist gem. Art. 43 Abs. 2 Nr. 3 BayNatSchG die untere Naturschutzbehörde zuständig.

§ 2 Bodendenkmäler

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 3 Stellplätze, Fahrradabstellplätze

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.
- (2) 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 dafür erforderliche Leerrohre zu verlegen.

§ 4 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 5 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Rosenheim eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausbildung und Größe der für die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 11 Abs. 1 der Festsetzungen durch Text erforderlichen Versickerungsanlagen (insbesondere Rigolen, Mulden) im Baugenehmigungsverfahren und ebenso in den Unterlagen zu einer Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO nachzuweisen ist, und dass die Stadt sich insbesondere im Hinblick auf den Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers vorbehält, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen.
- (3) Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).
- (4) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

§ 6 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen.

§ 7 Lärmschutz

- (1) Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217166/7 vom 19.11.2019 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.
- (2) Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Blockheizkraftwerken (BHKW) zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm folgende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung entsprechend zu konkretisieren sind:
 - Die Schallabstrahlung des BHKW soll so begrenzt werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
 - Lärmrelevante Anlagenteile wie z.B. Heizungsanlagen, Motoren, Aggregate, Abgaskamine und Ventilatoren, Zu- und Abluftöffnungen, Türen, Tore sollen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend ausgeführt und betrieben werden.
 - Die durch das BHKW verursachten Geräuschimmissionen sollen weder tonhaltig noch tieffrequent sein.

- Auf ausreichende Dämpfung der Abgasschalldämpfer und der Zu- und Abluftöffnungen im Bereich tiefer Frequenzen soll geachtet werden.
- Es soll auf einen ausreichenden baulichen Schallschutz (Schallübertragung innerhalb des Gebäudes) geachtet werden.

Organisatorische Maßnahmen:

- Geräuschintensive Pelletanlieferungen sollen nur während der Tageszeit zulässig sein.

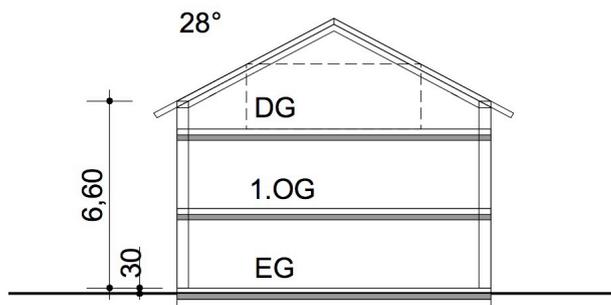
§ 8 Normen, Richtlinien

Die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 18916:2016-06 werden zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Bad Aibling, Am Klafferer 4, 83043 Bad Aibling, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

§ 9 Haustypen

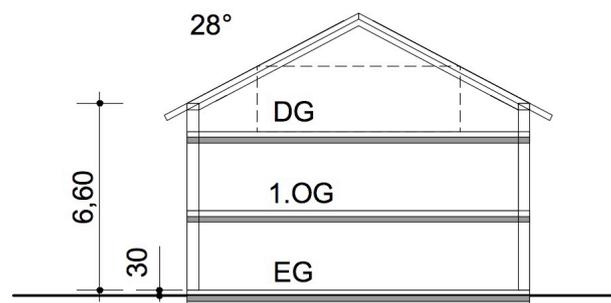
(1) Haustyp 1, Doppelhaus

Schemaschnitt, o.M.



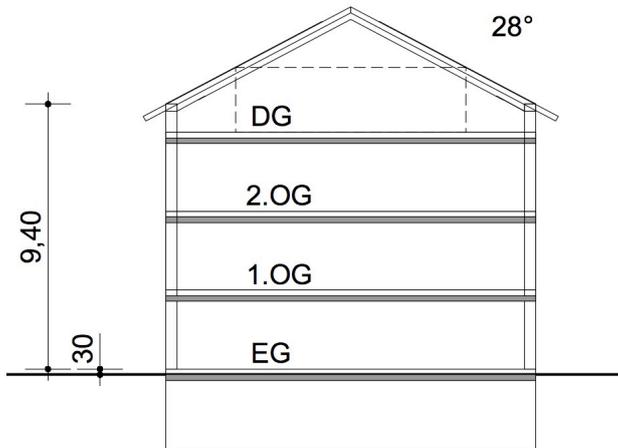
(2) Haustyp 2, Hausgruppe

Schemaschnitt, o.M.



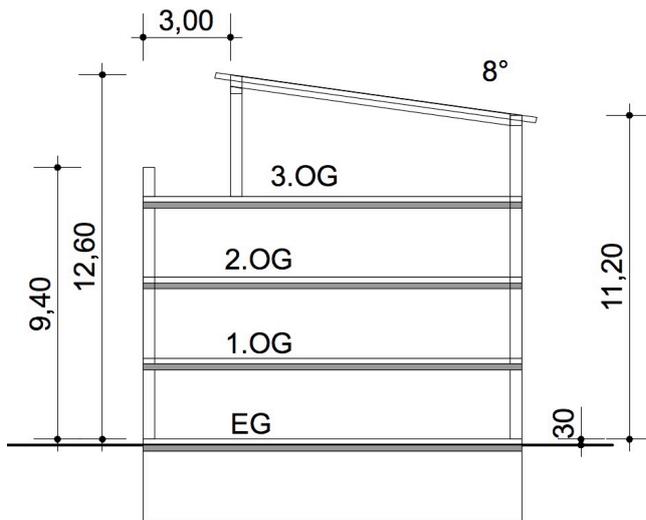
(3) Haustyp 3, Einzelhaus

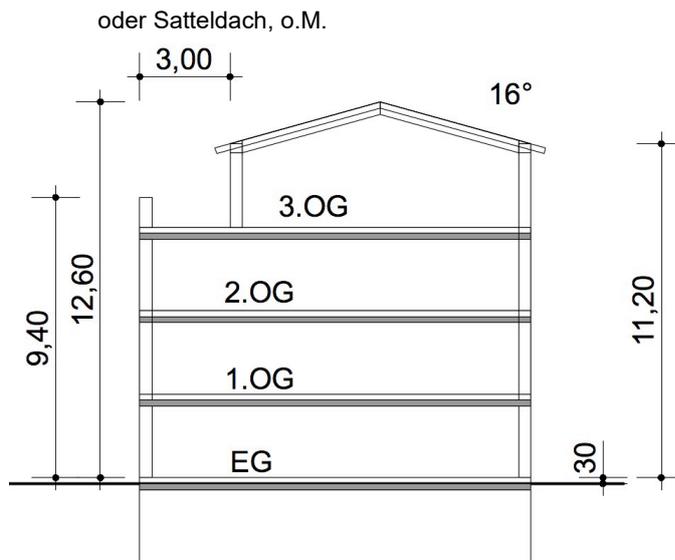
Schemaschnitt, o.M.



(4) Haustyp 4, Einzelhaus

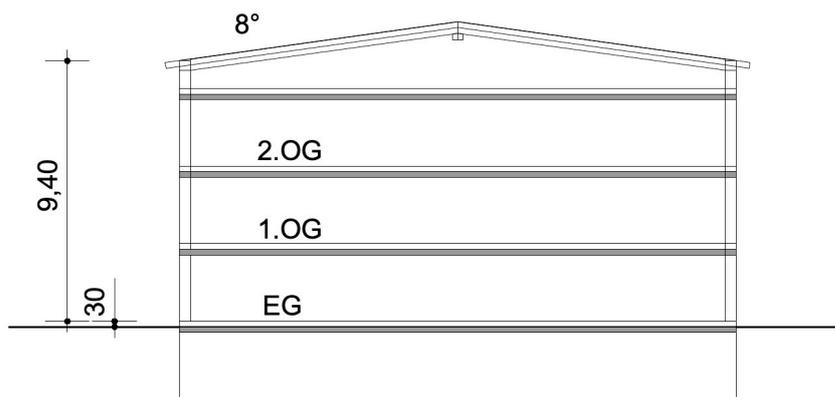
Schemaschnitte mit Pultdach





(5) Haustyp 5, Einzelhaus

Schemaschnitt, o.M.



§ 10 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.
Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.
- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- (4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.