



PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 60 in seinem Geltungsbereich.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Bauraum für Balkone und Terrassen (Tiefe 2,5 m)
- Bauraum für Balkone (Tiefe 2,0 m)
- Urbanes Gebiet
- allgemeines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 4
- abweichende Festsetzung Wandhöhe als Höchstmaß in Meter, z. B. 20,60 m
- abweichende Festsetzung Wandhöhe zwingend
- Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNN, z. B. 477,3 m üNN, die Festsetzung gilt für den jeweiligen gesamten Bauraum
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- abweichende Bauweise: Einzelgebäude mit mehr als 50 m zulässig

- od** Bereich ohne Festsetzung einer Dachform
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr
 - Fläche für Stellplätze
 - Fläche für Trafostation
 - Zufahrt Tiefgarage
 - Fläche für Tiefgarage
 - von Gebäuden oberhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze, Tiefgaragenabfahrt und des bestehenden Gebäudes freizuhaltender Bereich (Umsturzbereich um Bohrloch Thermalquelle), Radius 22 m
 - Bereich mit Höchstmaß Einfriedungshöhe 2,0 m, Ziffer 4.1.3 der textl. Festsetzungen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 497/9
- Maßzahl, in Meter, z.B. 71,42 m
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- Nummerierung Bauraum
- geplante Bebauung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Festgesetzt sind ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
- 1.2 Im urbanen Gebiet werden die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung,**
Die Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,5, im urbanen Gebiet mit 0,7 und im Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet auf eine GRZ von 0,9, im Urbanen Gebiet und Gewerbegebiet auf eine GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.1 Die Wandhöhe wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist:
3 zulässige Vollgeschosse: 9,90 m
4 zulässige Vollgeschosse: 13,00 m
5 zulässige Vollgeschosse: 16,10 m
- 2.2 Die Wandhöhe wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist:
3 zulässige Vollgeschosse: 9,90 m
4 zulässige Vollgeschosse: 13,00 m
5 zulässige Vollgeschosse: 16,10 m
- 2.3 Bezugspunkte für die Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach.
- 2.4 Die festgesetzte Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten, Absturzsicherungen, Dachgärten und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden, der Abstand zur Dachkante muss min. 1,0 m betragen.
- 2.5 Die Höhenlage des FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,2 m abgewichen werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.1 Sofern im Planteil eine abweichende Bauweise festgesetzt ist gilt dort: es sind Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 4. Baugestaltung**
4.1 Als Dachform ist das Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie, verwendet werden. Diese dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 50 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen.
- 4.2 Auf den Flachdächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig. Diese sind so auszuführen, dass darunter eine Dachbegrünung möglich ist.
- 4.3 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Abweichend hiervon sind entlang des im Planteil gekennzeichneten Bereiches Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Mauern, Gabionen und sonstige undurchlässige Einfriedungen sind allgemein unzulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1 m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen. Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Bad Aibling.
- 5. Stellplätze, Tiefgarage, Nebenanlagen**
5.1 Offene Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Gewerbegebiet auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind wasserdrurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge). Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 4. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung erfolgt zwischen den Stellplätzen, die Baumscheibe besitzt eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0m. Diese Bäume werden auf die nach Ziffer 6.1 angegebene Mindestanzahl angerechnet.
- 5.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten (auch überdacht) sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrten sind mit begrüntem Flachdach auszuführen, die Wandhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
- 5.3 Insgesamt sind 2 Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 qm und einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6. Grünordnung, Gelände**
6.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Diese sind als Laubbaum I. und II. Wuchsordnung, Wuchsstamm Hochstamm, zu pflanzen, max. 20% der Bäume sind als Nadelbaum zulässig.
- 6.2 Pflanzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.
- 6.3 Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
- 6.4 Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
- 6.5 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 6.6 Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
- 6.7 Je Gebäude sind im MU und im WA 4 Fassadenquartiere für Fledermäuse anzubringen. Als Fassadenquartiere gelten Einbausteine, angebrachte Fledermausquartiere und Nistkästen.
- 6.8 Je 100 qm Dachbegrünung sind Sonderstrukturen für Insekten und Vögel mit einer Fläche von 4 qm in die Dachbegrünung zu integrieren. Dabei sind Totholzhaufen, Steinhaufen, Sandbänder oder temporäre Anstaubereiche für Wasser zulässig.
- 6.9 Das Gelände ist an den Gebäuden auf eine Höhe zwischen der Oberkante Fertigfußboden EG und 0,3 m darunter anzugleichen. Das Gelände zwischen den Gebäuden ist jeweils zwischen diesen Höhen anzugleichen. Die hierzu erforderlichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sowie Geländemodellierungen für Niederschlagswasser sind zulässig.

- 7. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung**
Bei der geplanten Außenbeleuchtung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil und einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin, z. B. Natrium-Niederdruckdampf Lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Amber-LED) zu verwenden.
Es sind voll abgeschirmten Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 6,0 m.
Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen ist unzulässig. Die Gehäusestemperatur darf im Betrieb 60° C nicht überschreiten.
- 8. Immissionsschutz**
wird nach Fertigstellung Gutachten zur Auslegung ergänzt.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
Gebäude sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkerulungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

DIN-Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN-Vorschriften nimmt, können diese, im Bauamt zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Grünordnung
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bad Aibling. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ und die R-SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Lichtimmissionen
Im Bereich des Hotels sind insbesondere im Erdgeschoß störende Lichteinwirkungen zu erwarten. Im ersten Obergeschoß werden die Richtwerte nach der LAI Richtlinie eingehalten. Dennoch wird empfohlen, an den Fenstern auf der Süd- und Ostseite Verdunkelungsmöglichkeiten vorzusehen.

Artenschutz
Für die Beleuchtungsanlagen ist Art. 11a BayNatSchG zu beachten.

Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

Umsturzrisiko Bohrloch
Alle baulichen Maßnahmen im gekennzeichneten Bereich des Umsturzrisikobereiches um das Bohrloch der Thermalquelle müssen mit der Regierung von Oberbayern, Abteilung Bergamt, abgestimmt sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Bad Aibling, den

.....

Stephan Schlier
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Bad Aibling, den

.....

Stephan Schlier
(Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Aibling, den

.....

Stephan Schlier
(Erster Bürgermeister)

STADT BAD AIBLING
LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan Nr. 119
mit integriertem Grünordnungsplan

"Hotel & Quartier an der Therme"

FASSUNG:	Vorentwurf	29.04.2025
	Entwurf
	Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000