



**Stadt Bad Tölz
Bebauungsplan "Isarleitengeweg"**

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Bad Tölz erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10, 13b und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Bauordnungsverordnung (BauNO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.



Teil B
Planzeichen nach PlanZV 90

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

1. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1	1	Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNO
2	2	max. zulässige Grundfläche Hauptgebäude in m²
3	3	max. zulässige Grundfläche Haupt- und Nebengebäude in m²
4	4	max. zulässige Grundflächenzahl
5	5	offene Bauweise

2. Baugrenzen

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

4. Grünflächen

4.1 öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Grünanlage

4.2 private Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5.2 Hauptfrüchtigung für Hauptgebäude

5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

5.5 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

5.6 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

5.7 Maßangabe in Metern, z.B. 5,5 m

5.8 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen unter Teil C Pkt. 6)

II. Hinweise

6. Sonstige Planzeichen als Hinweis

6.1 Bebauung Bestand

6.2 Bebauung Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs

6.3 Baufeld (z.B. Baufeld A)

6.4 Baum Bestand

6.5 Baum Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs

6.6 Baum, zu pflanzen

6.7 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop (Quelle: LfU Bayern, Lage nachrichtlich übernommen)

6.8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop, außerhalb des Geltungsbereichs (Quelle: LfU Bayern, Lage nachrichtlich übernommen)

6.9 Sichtfeld der Anbindung Arzbacher Straße (Quelle: IB Schlegel)

6.10 geplante Grundstücksgrenzen

6.11 Flurstücknummer und -grenze

6.12 Höhenlinien und Höhe in m ü. NN

Quellenachweis /Plangrundlage
Digitale Flurkarte (© Bayr. LVG 2019)

Teil C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNO festgesetzt.
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNO sind generell unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe
Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage 653,50 m ü.NN wird mit maximal 9,0 m festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) Baufeld C
Die zulässige Grundfläche im Baureaum C darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNO um 100 % überschritten werden.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze
Baufelder A, B und C
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind im Bereich von Vegetationsflächen mit einer mindestens 0,6 m starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. Im Bereich von Baumpflanzungen sind Tiefgaragen mit einer mindestens 0,8 m starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

Baufelder A und B
Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Planzeichen 5.6 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen
Die durch Planzeichen 4.1 festgesetzte öffentliche und Planzeichen 4.2 festgesetzte private Grünfläche zwischen Isarleitengeweg und Baufeld C dürfen für Ein- und Ausfahrten (auch Tiefgarageneinfahrten) von jeweils maximal 3,5 m unterbrochen werden.

6. Immissionsschutz

6.1 In den durch Planzeichen 5.8 gekennzeichneten Bereich müssen Außenbauteile für die jeweiligen maßgeblichen Außenärmepiegel mind. nach Gleichung (6) und Tabelle 7 aus DIN 4109-1:2018-01 ausgelegt werden.
Als Grundlage zur Berechnung der maßgeblichen Außenärmepiegel dienen die Pegel aus dem Gutachten der Firma Müller-BBM GmbH mit der Bericht Nr. M157866/01 vom 29.07.2020, aus dem Anhang A, auf den Seiten 3 und 4.

6.2 In dem gekennzeichneten Bereich sollten schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer), wenn möglich, auf eine straßenabgewandte Seite geplant werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollten diese Räume mit Fenstern zum Lüften auf einer straßenabgewandten Fassadenseite ausgestattet werden; alternativ ist die Nutzung einer schallgedämmten Lüftungsanlage, geeigneter Glasvorbauten, Loggien, Außenverglasung sowie Schallschutzfenster möglich.
Abweichungen von diesen Festsetzungen sind mit einem schalltechnischen Nachweis, dass an der betreffenden Fassade ein Beurteilungspiegel von 49 dB(A), gemäß der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet, nicht überschritten wird, möglich.

6.3 Die o.g. Festsetzungen gelten für den Neubau von Gebäuden und erhebliche bauliche Eingriffe in Bestandsgebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

7. Grünordnung:

7.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe Hinweise Punkt 4.7) zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artensprechend zu pflegen und zu erhalten.

7.2 Im Baureaum A sind mindestens 2 und im Baureaum B mindestens 9 standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Pflanzvorschläge siehe unter Teil C - Textliche Hinweise Punkt 4.7) zu pflanzen.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Hauptgebäude sind als längsgerichtete, rechteckige Baukörper zu errichten.

8.2 Garagen mit gemeinsamem Grenzsanbau sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Materialverwendung auszubilden.

8.3 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

8.3.1 Für Hauptgebäude in den Baufeldern A und B werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First und einer zulässigen Dachneigung von 15° bis 20° festgesetzt. Für Hauptgebäude im Baufeld C ist eine Dachneigung von 15° bis 28° zulässig.

8.3.2 Satteldächer sind mit naturroten, nicht glasierten Dachziegeln oder Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.

8.3.3 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

8.4 Dachaufbauten

8.4.1 Negative Gauben (Dacheinschnitte) sowie Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

8.4.2 In der Dachfläche oder mit bis zu 20 cm Abstand zur Dachfläche parallel liegende Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Die Anlagen sind flächig zusammenhängend in rechteckiger Grundform ohne Unterbrechung anzubringen. Freistehende oder aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

II. Textliche Hinweise

1. Örtliche Bauvorschriften:
Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Tölz sind in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind in ihrer jeweiligen, aktuellen Fassung, zu beachten.

2. Wasserwirtschaft:
Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen, die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NW FreiV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Versickerung von Niederschlagswasser ist laut Bodengutachten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt daher in den bestehenden Mischwasserkanal im Isarleitengeweg.

Grundwasser / Schichtwasser
Durch ein Fachbüro ist abzuklären, inwieweit Gebäude bei ungünstigen Verhältnissen (Hochwassersituation) in das Grundwasser einbinden und ob sie ohne schädlichen Grundwasseraufstau unter- bzw. umströmt werden können. Auswirkungen auf Dritte (umliegende Keller) sind zu bewerten und ggf. Abhilfemaßnahmen aufzuzeigen, sofern benachbarte Bestandsgebäude geschädigt werden, können daraus ggf. zivilrechtliche Schadensersatzansprüche entstehen.
Zur Vermeidung eines schädlichen Grundwasser-Aufstaus sind ausreichende Umleitungs-möglichkeiten im Gebäude in Form von Düken bzw. Ringdrägen oder hochdurchlässigen Baugrubenauffüllungen einzubauen.

Tiefgaragen
Zu den Anforderungen an die Entwässerung von Tiefgaragen ist das Schreiben des LfU vom 27.02.2006 "Anforderungen an die Bodenbefestigung und Entwässerung von Tiefgaragen" zu berücksichtigen.

3. Oberboden:
Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckschicht versehen werden.

4. Grünordnung:

4.1 Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzubringen.

4.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und für durch Planzeichen Punkt 5.1 festgesetzte straßenbegleitende Einzelbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Mindestpflanzqualität für durch textliche Festsetzung Punkt 5.2 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, 150 - 200 cm, Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

8.5 Fassaden

8.5.1 Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden sind verputzte und hell (weiß oder pastellfarben) gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen (naturbelassen oder braun) zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

8.5.2 Aneinandergebauete Bauteile wie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

8.4 Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Grünflächen östlich von Baufeld C sind nicht zulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

9.1 Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzugleichen.
Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit kann das neu herzustellende Gelände in Bereichen von Hauseingängen und Terrassen auf das Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses angepasst werden.

9.2 Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von maximal 0,5 m sind zulässig.

10. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der Baufelder A und B ist getrennt mit max. 6 l/s in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die notwendigen Rückhalteanlagen sind bei der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

5. Auftreten von Altlastenverdacht
Sollten bei Bau- und Erdbewerksmaßnahmen optische und geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

6. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erd- oder Aushubarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde entweder dem Landesamt Denkmalpflege oder deren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt gemeldet werden.

Teil D - Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Befriedungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Teil E - Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Tölz hat in der Sitzung vom 30.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 erfolgte in der Zeit vom 11.05.2020 bis 11.06.2020.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 fand in der Zeit vom 11.05.2020 bis 11.06.2020 statt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2021 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2021 mit 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 mit 28.06.2021 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2021 wurde in der Zeit vom 09.11.2021 mit 23.11.2021 gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2021 mit 23.11.2021 erneut beteiligt.

8. Die Stadt Bad Tölz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2021 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.11.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bad Tölz, den _____

Dr. Ingo Mehner
Erster Bürgermeister

Projekt: Stadt Bad Tölz
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Isarleitengeweg"

Planinhalt: Bebauungsplan
Teil A, B, C, D und E

Verfasser: NRT Landschaftsarchitekten
Städteplaner Ingenieure
Isarstraße 9
84103 Marzling
Tel: 089 4301196
Fax: 089 4301197
E-Mail: info@nrt-ls.de
Internet: www.nrt-ls.de

in ständiger Zusammenarbeit mit: /SCHWARZ ARCHITECTEN STADTPLÄNER
Schwarz Architekten, Stadtplaner
Helmweg 47
80609 München
Tel: 089 4301196
Fax: 089 4301197
E-Mail: info@schwarzplan-mus.de
Internet: www.schwarzplan-mus.de

Projekt-Nr.: N1796
Plan-Nr.: 1.0
Bearbeiter: DN / TE / EH
Datum: 30.11.2021
Maßstab: 1 : 500 / 1.000

