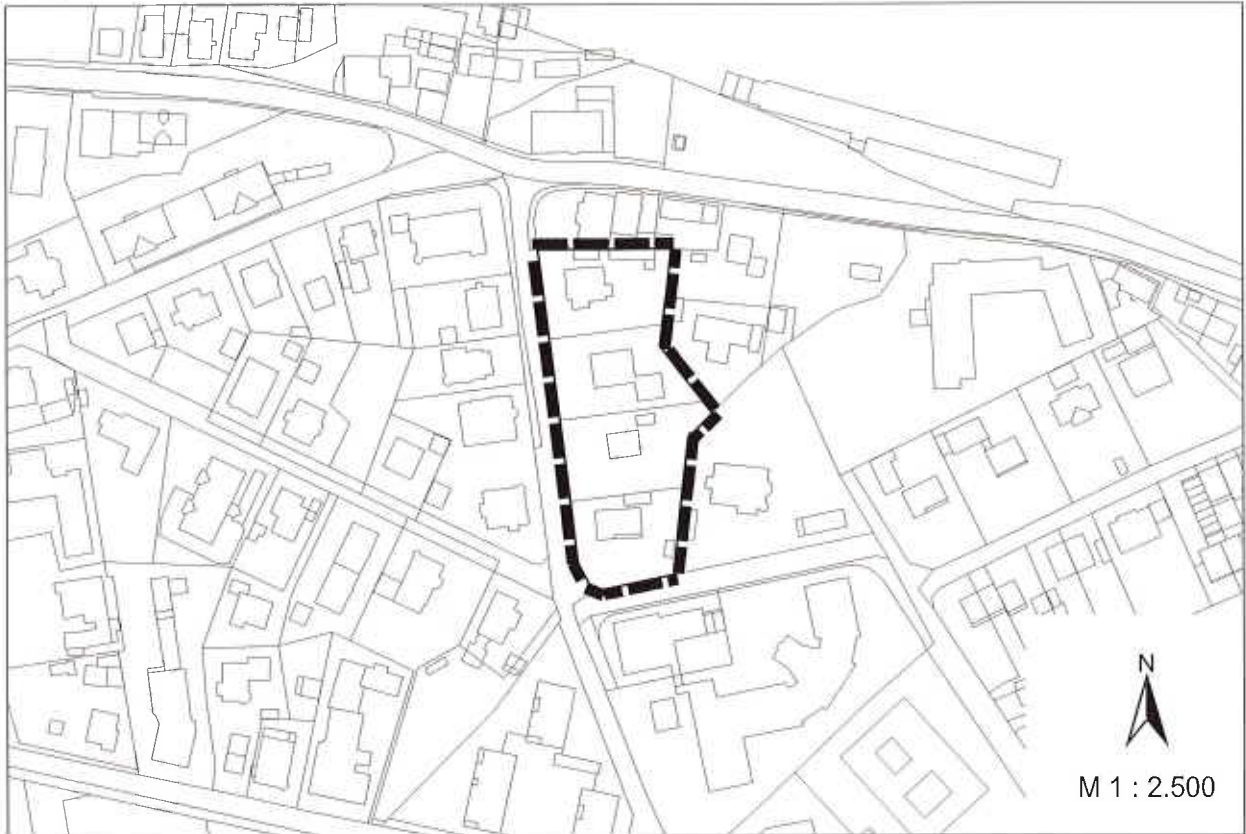


# STADT BAD TÖLZ

## BEBAUUNGSPLAN "KYREINSTRASSE"


### Lageplan



Die Stadt Bad Tölz erlässt im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

### SATZUNG

Fassung vom: 11.05.2021  
Geändert am: 03.08.2021  
Geändert am: 28.09.2021

~~Aufstellung~~ ..... ~~Änderung~~  
~~Aufhebung in Kraft seit~~  
08.10.2021  
Stadt Bad Tölz  
Stadtbauamt 

Planfertiger:

Stadt Bad Tölz  
Am Schloßplatz 1, 83646 Bad Tölz  
Tel. 08041/504400 Fax 08041/504409  
E-Mail: stadtbauamt@bad-toelz.de  
Internet: www.bad-toelz.de





# Bebauungsplan „Kyreinstraße“, Stadt Bad Tölz

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage

WH 7,10 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der gemäß nachstehender Tabelle grundstücksbezogen festgesetzten Höhe in m ü. NN bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Fl.Nr.	Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe in m ü. NN
1298	651,10
1298/9	650,50
1298/10	650,30
1298/11	651,00

### 3. Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baulinie
- 3.3 Hauptfirstrichtung

### 4. Grünordnung

- 4.1 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 4.2 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.


## 5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Gebäudeform:  
Das Verhältnis der Hauptgebäudebreite zur Hauptgebäuelänge muss mindestens 1 / 1,25 betragen.
- 5.2 Dachform und Dachneigung:  
Als Dachform sind nur gleich geneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 25°-29° und durchlaufendem, mittig angeordnetem First, zulässig.
- 5.3 Dachgauben, Quergiebel, Erker
- 5.3.1 Dachgauben: Zugelassen werden eine oder auch mehrere Dachgauben je Dachseite. Die gesamte Breite der auf einer Dachseite angebrachten Gauben darf dabei 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind in ihrer Höhe niedriger als der Hauptfirst des Gebäudes zu gestalten.
- 5.3.2 Quergiebel sind mit einer Breite bis maximal 5,70 m und einer Tiefe bis maximal 2,40 m zulässig. Die Giebelfirste sind in ihrer Höhe niedriger als der Hauptfirst des Gebäudes zu gestalten. Die Dächer sind als Satteldächer mit mittig angeordnetem First auszuführen.
- 5.3.3 Erker sind eingeschossig mit einer Breite bis maximal 3,50 m und einer Tiefe bis maximal 1,50 m zulässig.

## 6. Sonstige Festsetzungen

 Maßzahl in Metern, z. B. 7,00 m

### B) Hinweise

1.  Bestehende Flurgrenzen
2. 1298/10 Flurstücksnummer, z. B. 1298/10
3. Grünordnung/Freianlagen
- 3.1 Pflanzliste  
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:



**Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Betula pendula (Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Buche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume, regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:  
 Hochstämme, 2 xv.,  
 StU mindestens 10-12 cm  
 oder Heister, verpflanzt,  
 Höhe mindestens 100-150 cm;  
 zu pflanzende Einzelbäume:  
 Solitär 3 xv. mit Ballen,  
 Höhe mindestens 150-200 cm

**Sträucher**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Rosa arvensis (Ackerrose)  
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:  
 Sträucher, verpflanzt,  
 Höhe mindestens 60-100 cm

- 3.2 Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gemäß den Vorgaben der Stadt Bad Tölz vorzulegen.
- 3.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen. Ausgefallene Pflanzen sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**4. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

**5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und

TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur sehr eingeschränkt möglich. Im Rahmen einer Projektplanung sind die Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Alternativen dazu aufzuzeigen. Finden sich keine Möglichkeiten, das Niederschlagswasser schadlos vor Ort zu versickern, ist dieses in Zisternen oder Rückhalteräumen zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

## 6. Entwässerung von Tiefgaragen

Zu den Anforderungen für die Entwässerung von Tiefgaragen ist das Schreiben des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 27.02.2006 „Anforderungen an die Bodenbefestigung und Entwässerung von Tiefgaragen“ zu berücksichtigen.

## 7. Grundwasser

Im Plangebiet können zeitweise erhöhte Grundwasserstände auftreten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Bei Bauvorhaben ist durch ein Fachbüro 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 Grundwasseraufstaus sind ausreichende Umleitungsmöglichkeiten um Gebäude in Form von Dükern bzw. Ringdränagen oder hochdurchlässige Baugrubenauffüllungen einzubauen.

## 8. Altlasten

Sofern im Bereich des Bebauungsplanes Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen ersichtlich werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamts Weilheim sowie dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen unverzüglich mitzuteilen

## 9. Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Tölz in ihrer jeweils gültigen Fassung sind in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

## 11. Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden.

## 12. Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Es wird empfohlen, die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Belagsart sollte möglichst wasserdurchlässig gewählt werden.

## C) 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. Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

## D) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 erfolgte in der Zeit vom 26.05.2021 bis 23.06.2021.
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 11.05.2021 fand in der Zeit vom 26.05.2021 bis 23.06.2021 statt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 03.08.2021 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2021 mit 17.09.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2021 mit 17.09.2021 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Tölz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.09.2021 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 28.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Tölz, 30.09.2021

Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.10.2021 gem  
§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer A 2.06 und A 2.08, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Stadt Bad Tölz, 11.10.2021

.....  
Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister

