

Fassung vom: 26.01.2016
Geändert am: 08.03.2016
26.04.2016



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung und unterschiedlicher Anzahl der Geschosse
- 3.3 0,25 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3.4 II Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 2
- 3.5 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens wird für die Baubereiche 1a, 1b und 1c mit 708,75 in Meter ü. NN festgesetzt.
- 3.6 WH 4,9 Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der definierten Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in Meter, z. B. 4,9
- 3.7 Zulässig sind nur Einzelhäuser

4. Baugestaltung

- 4.1 Firstrichtung, zwingend
- 4.2 Dachform und Dachgestaltung
Im Baubereich 1a ist als Dachform ausschließlich das Mansardenwalmdach zulässig. Die tiefergelegene Dachfläche ist mit einer Dachneigung zwischen 60° und 75° auszubilden. Für die darüber liegende Dachfläche ist eine Dachneigung zwischen 35° und 40° vorzusehen.
Im Baubereich 1b ist als Dachform ausschließlich das Pultdach zulässig, welches bündig an das Mansardenwalmdach des Baubereiches 1a anschließen muss und dieses in nördlicher Richtung mit Neigungen zwischen 35° und 55° fortführt.
Im Baubereich 1c ist als Dachform das Mansardenwalmdach und das Mansardenkrüppelwalmdach zulässig. Die tiefergelegene Dachfläche ist mit einer Dachneigung zwischen 65° und 75° auszubilden. Für die darüber liegende Dachfläche ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° vorzusehen.
Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.
- 4.3 Dachgauben
Im Baubereich 1a sind innerhalb der tiefergelegenen Dachflächen des Mansardenwalmdaches auf der Südseite drei, auf der Nord-, West- und Ostseite jeweils eine Sattelgaube zulässig. Innerhalb der höhergelegenen Dachflächen des Mansardenwalmdaches ist auf der Nord-, der West-, der Ost- und der Südseite jeweils eine Schieppgaube zulässig.
Im Baubereich 1b sind Gauben unzulässig.
Im Baubereich 1c sind traufseitig innerhalb der tiefergelegenen Dachfläche des Mansardenwalmdaches jeweils zwei Sattelgauben zulässig. Innerhalb der höhergelegenen Dachfläche ist auf der Nord-, der West- und der Ostseite jeweils eine Schieppgaube zulässig.
- 4.4 Solarenergieanlagen sind unzulässig.

5. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche
Die private Verkehrsfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Schotterrasen, Kiesfläche, wassergebundene Decke).

6. Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Schotterrasen, Kiesfläche, wassergebundene Decke).

7. Grünordnung

- 7.1 Baum zu erhalten
- 7.2 Fläche für die Landwirtschaft
- 7.3 Private Grünfläche
Der Baumbestand im Bereich der privaten Grünfläche ist zu erhalten. Für ausgefallene Bäume ist Ersatz gemäß der unter B 8 aufgeführten Artenliste zu pflanzen.
- 7.4 Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen. Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum und ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste unter B 8). Die per Planzeichen festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.

8. Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Meter, z. B. 2,00

B) Hinweise

1. Baubereich mit Bezeichnung, z. B. 1a
2. 2603 Nummer des Flurstücks, z. B. 2603
3. — Flur- und Nutzungsgrenzen
4. Gebäude mit Hausnummer, z. B. 1
5. Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN, z. B. 707,48
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
7. Das von der Verkehrsfläche und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z. B. Absetzschacht, Absetzloch, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen.
8. Pflanzenlisten
Als standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:
Bäume:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Obstbäume

Sträucher:
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9. Artenschutz
Die Beseitigung von Bäumen darf aufgrund artenschutzrechtlicher Belange nur außerhalb der Brutperiode der Vögel, d.h. zwischen 01.10. und 01.03. durchgeführt werden.
10. Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Tölz sind in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

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

D) Verfahrensmerkmale

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.02.2016 bis 19.02.2016 die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung eingeräumt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 21.04.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 21.04.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2016 als Satzung beschlossen.

Bad Tölz, den 27. April 2016

Josef Janker, Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29. April 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Bad Tölz, Am Schloßplatz 1, 83646 Bad Tölz, Zimmer 220, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Bad Tölz, den 02. Mai 2016

Josef Janker, Erster Bürgermeister



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: 26.01.2016
Geändert am: 08.03.2016
26.04.2016

Aufstellung ~~in Kraft seit~~
29. April 2016
Stadt Bad Tölz
Stadtbauamt

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

Sengewald