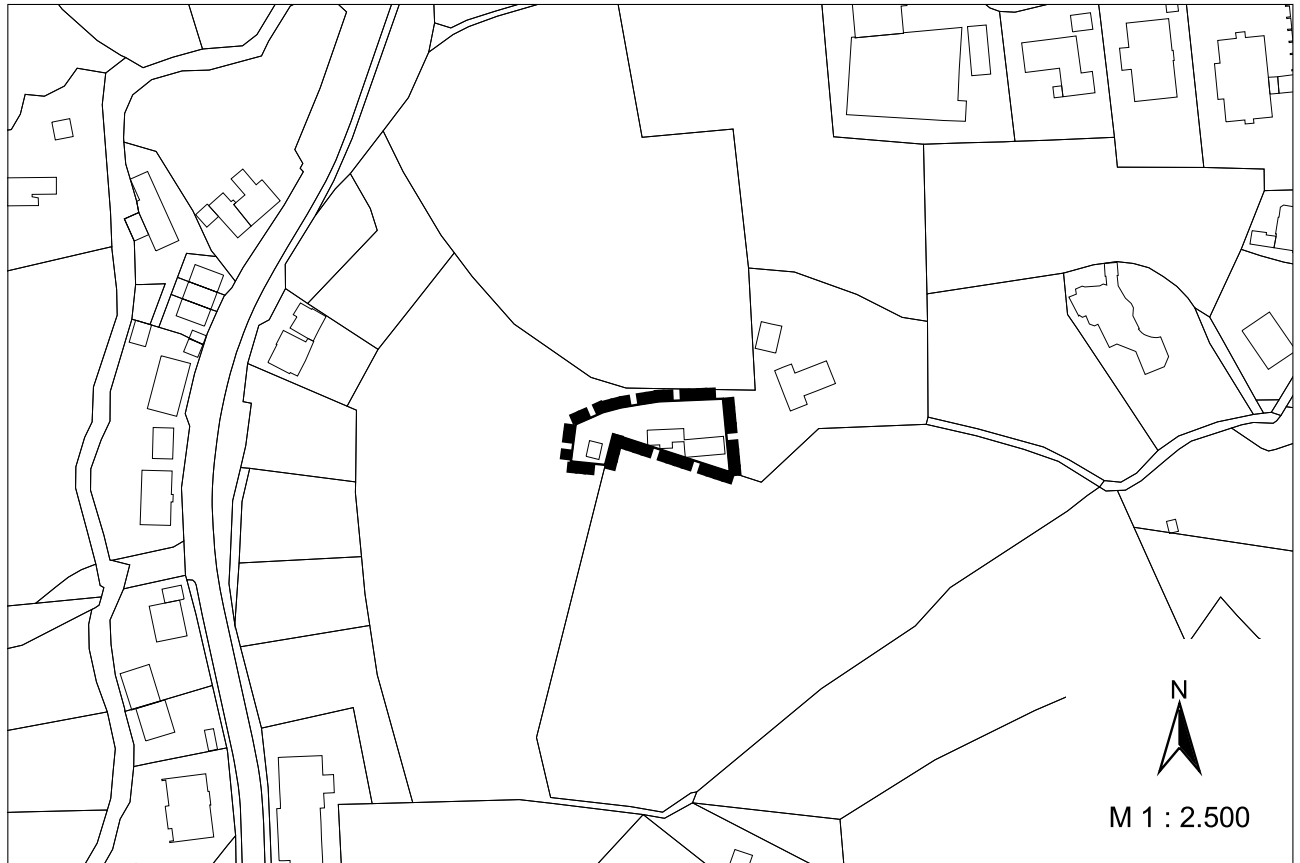


# STADT BAD TÖLZ

## BEBAUUNGSPLAN "SO FERIEWOHNUNGEN Am KOGEL""

### Lageplan



Die Stadt Bad Tölz erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 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  
als

### SATZUNG

Fassung vom: 05.07.2023

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



#### Auskünfte:

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



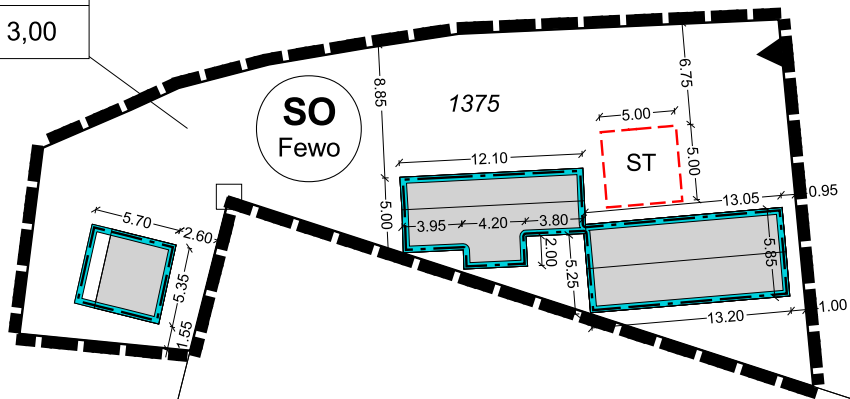
# BEBAUUNGSPLAN "SO FERIEWOHNUNGEN AM KOGEL"

Fassung vom: 05.07.2023



M 1 : 500

170	[230]
(280)	3,00



# Bebauungsplan „SO Ferienwohnungen am Kogel“, Stadt Bad Tölz

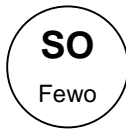
## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Zweckbestimmung Ferien-  
wohnungen

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen
- Terrassen
- Stellplätze und ihre Zufahrten

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

170	

Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> incl. Berücksichtigung von  
Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

3.2

(280)	

Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> incl. Berücksichtigung von  
Terrassenflächen

3.3

	[230]

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. A) 3.1 darf durch die Grund-  
flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen  
um diesen Wert in m<sup>2</sup> überschritten werden.

3.4

	3,00



Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude in Meter,  
gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum  
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen



Baugrenzen

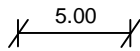
## 5. Zufahrten / Stellplätze

- 5.1  Grundstückseinfahrt bzw. Grundstücksausfahrt  
(nur hier zulässig)
- 5.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

## 6. Grünordnung

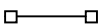

- 6.1 Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verzeichnende Gehölzbestand ist zu erhalten.
- 6.2 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter den Hinweisen).
- 6.3 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

## 7. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

## B) Hinweise

1. 1375 Flurstücksnummer
2.  Flurgrenze
3.  Bestehende Gebäude

#### 4. Grünordnung/Freianlagen

##### 4.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher sowie als Kletterpflanzen 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)

##### **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)

##### **Kletterpflanzen**

Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Hedera helix (Efeu)  
 Humulus lupulus (Hopfen)  
 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)  
 Parthenocissus spec. (Wilder Wein)  
 Polygonum aubertii (Knöterich)

- 4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von nicht heimischen Einzelgehölzen und Hecken (z. B. Thujen, Kirschlorbeer) sowie von Nadelgehölzhecken (z. B. Fichtenhecken) unzulässig.
- 4.3 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 4.4 Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gemäß den Vorgaben der Stadt Bad Tölz vorzulegen.
- 4.5 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung auszuführen.
- 4.6 Für Beleuchtungskörper ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) bzw. umweltschonenden LED-Leuchten der Vorzug zu geben.
- 4.7 Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März abgeschnitten oder gerodet werden.
- 4.8 Die zu erhaltende Vegetation ist während der Bauzeit zu schützen.

#### 5. Denkmalschutz

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

## 6. Wasserwirtschaft

### 6.1 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. Absetzschant, 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 Erlaubnis 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 TREN OG (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.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist so zu sammeln und abzuleiten, dass kein Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke gelangt.

### 6.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 8. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Stadtwerke Bad Tölz GmbH darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Stadtwerke Bad Tölz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

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

## 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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Stadt Bad Tölz hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bad Tölz, .....

.....  
Dr. Ingo Mehner  
Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 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, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Bad Tölz, .....

.....  
Dr. Ingo Mehner  
Erster Bürgermeister

.....  
Siegel