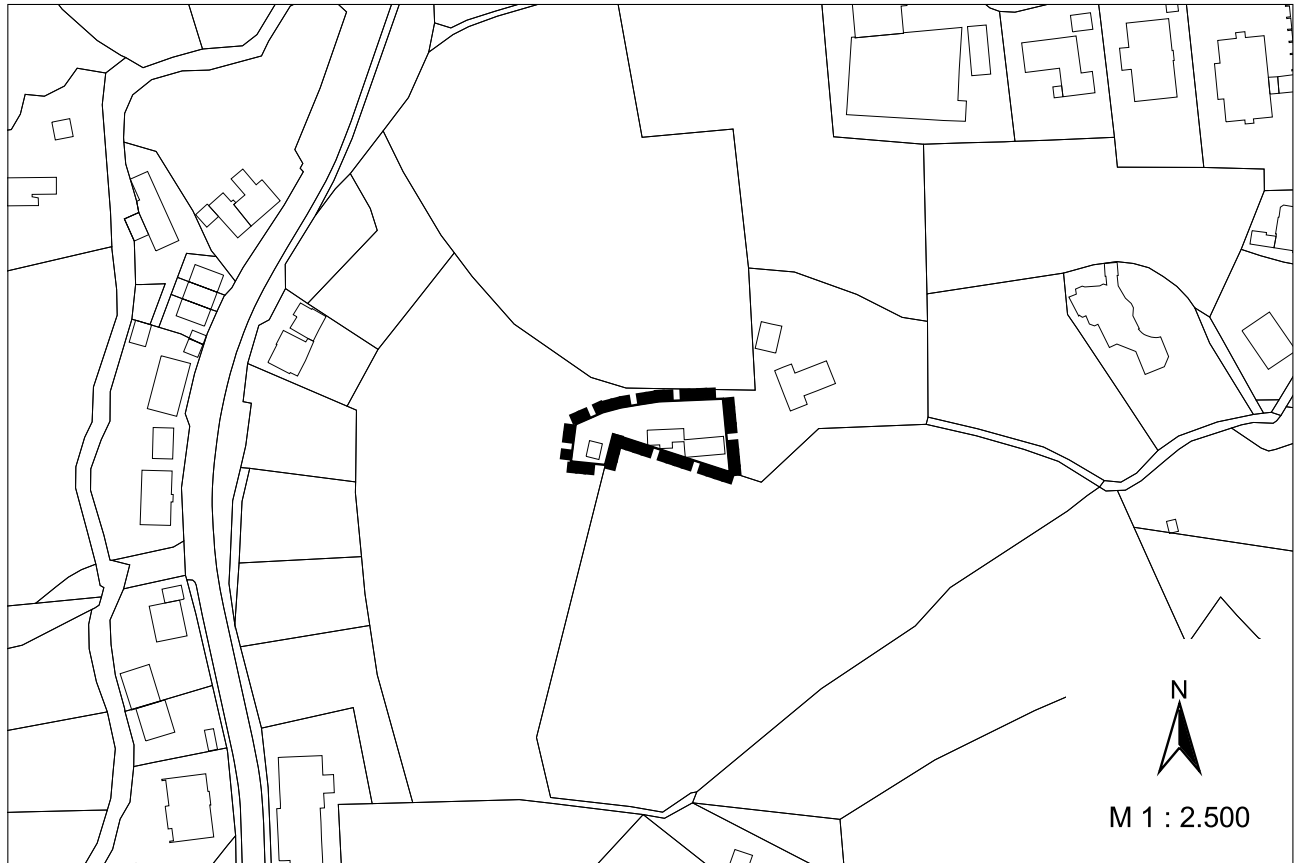


STADT BAD TÖLZ

BEBAUUNGSPLAN "SO 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
Geändert am: 26.10.2023

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 AM KOGEL"

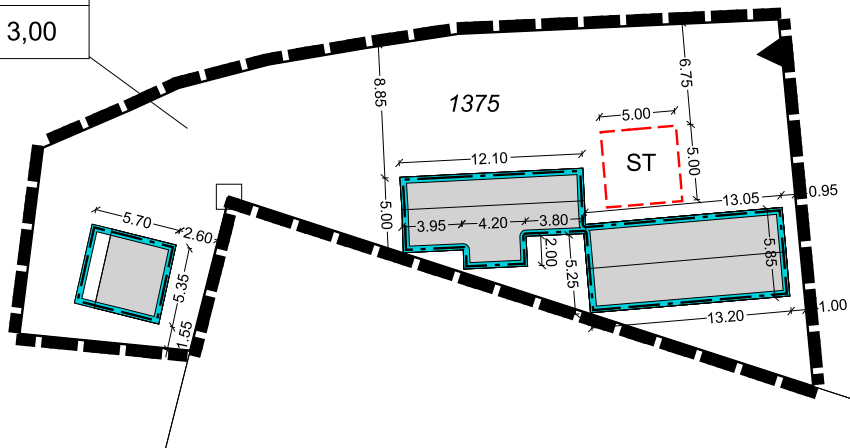
Fassung vom: 05.07.2023

Geändert am: 26.10.2023



M 1 : 500

SO Fremden- beherbergung	
170	[230]
(280)	3,00



Bebauungsplan „SO am Kogel“, Stadt Bad Tölz

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung

Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Terrassen
- Stellplätze und ihre Zufahrten

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

170	

Maximal zulässige Grundfläche in m² incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

3.2

(280)	

Maximal zulässige Grundfläche in m² incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen

3.3

	[230]

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. A) 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert in m² 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

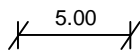
5. Zufahrten / Stellplätze

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

6. Grünordnung

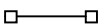

- 6.1 Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verzeichnende Gehölzbestand ist zu erhalten.
- 6.2 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (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:

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

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 tiefwurzelnende 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 13.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2023 erfolgte in der Zeit vom 18.07.2023 bis 18.08.2023.
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 05.07.2023 erfolgte in der Zeit vom 14.07.2023 bis 18.08.2023.
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