



### A.1. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO** Sondergebiet (gem. §11 Abs.2 BauNVO) für Freizeit, Sport und Brauchtumspflege
- Maß der baulichen Nutzung**
  - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. zwei Vollgeschosse)
  - WH 5,00 max. zulässige Wandhöhe (in Metern; z.B. 5,0 m)
  - GRZ 0,40 Grundflächenzahl (gem. §19 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze**
  - o** offene Bauweise
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
  - o** Sportanlagen
- Verkehrsflächen**
  - o** öffentliche Verkehrsfläche
  - o** Verkehrsberuhigter Bereich: Unterführung für Fußgänger und Radfahrer
  - P** öffentlicher Parkplatz
- Grünflächen/ Grünordnung**
  - o** öffentliche Grünfläche
  - o** Straßenbegleitgrün: dichte Bepflanzung mit stressalzverträglichen Kleinsträuchern
  - A** Ausgleichsfläche
  - o** Wald- / Gehölzbestand zu erhalten
  - o** Großkroniger Laubbau zu erhalten
  - o** Großkroniger Laubbau zu pflanzen, gem. textlichen Festsetzungen
  - o** Obstbaum zu pflanzen, gem. textlichen Festsetzungen
  - o** Großkroniger Laubbau bestehend, außerhalb Geltungsbereich
  - o** Sträucher / Gehölze zu erhalten
  - o** Sträucher / Gehölze zu pflanzen, gem. textlichen Festsetzungen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
  - R** Hochwasserrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - o** Sichtdreieck (z.B. 135m x 3m)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
  - o** Stellplätze
  - o** Firstrichtung
  - o** Maßangaben in Meter (z.B. 7,00m)
  - o** wasserdurchlässiger Belag
  - o** Zu- und Einfahrten

### A.2. Hinweise durch Planzeichen

- U** Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme, WWA 2010)
- o** Abwasserleitung, unterirdisch
- o** bestehende Hauptversorgungsleitung Wasser, unterirdisch
- 365** Flurnummer (z.B. 365)
- o** bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude
- o** bestehende Grundstücksgrenzen
- o** bestehende Stützmauer
- o** Anbauverbotszone, gemessen ab Fahrbahnrand

### B.1 Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) für Freizeit, Sport und Brauchtumspflege im Sinne des § 11 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

  - Sportanlagen
  - Vereinsgebäude / Vereinshäuser
  - Räume und Säle für Kulturveranstaltungen
- Maß der baulichen Nutzung**

Die planerisch festgesetzten Werte für die Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe, entsprechend Planzeichen gelten als Höchstgrenzen.

Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des tiefsten Punktes des Geländes (Talseite) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bauweise, Baugrenze**

Als Haustyp werden ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.
- Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,30 m über der Oberkante des Geländes auf der Eingangsseite liegen.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m Höhendifferenz zum Bestands Gelände sind ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Ansonsten sind Geländeänderungen nicht zulässig.
- Gestaltung der Gebäude**
  - Fassadengestaltung**
    - Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen; auch die Kombination ist zulässig.
    - An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
    - Farbanstriche sind in hellen Tönen zu halten.
  - Dachgestaltung**
    - Haupt- und Nebengebäude erhalten ein Sattel- oder Pultdach. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite auszuführen.
    - Die Dachneigung bei Satteldächern ist mit 20° - 30°, bei Pultdächern mit 15° - 30° auszubilden.
    - Eindeckungsmaterial: auf Haupt- und Nebengebäuden einheitlich, kleinteilige rote bis rotbraune Dachplatten. Bei Pultdächern sind zusätzlich großformatige Platten (Faserbeton) zulässig.
    - Dachüberstände an Hauptgebäuden umlaufend mindestens 1,0 m.
    - Dachgauben, Querfirste und Dachschritte sind nicht zulässig.
    - Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.
- Stellplätze, Parkflächen**
  - Die Stellplätze und Parkflächen sind entsprechend Bedarf und Nutzung des Sondergebiets bemessen und im Plan durch Planzeichen festgesetzt.
  - Die Stellplätze und Parkflächen im Bereich der Sportanlage (Fl.-Nr.2414) sind in ihrem Zustand als versickerungsfähige, wassergebundene Wegedecke zu erhalten.
  - Die Stellplätze und Parkflächen im Bereich des Trachtenheims (Fl.-Nr.2414/1) sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Mögliche Bauweisen: Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, Pflasterbeläge mit Rasen- oder Drainfugen.

### B.2 Hinweise durch Text

- Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Baudurchführung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 dSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Baugrundstück über die Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWF/rev) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Schmutzwässer sind dem örtlichen Kanalnetz zuzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Grundwasserhältnisse Keller gegebenenfalls wasserdicht und auftriebsicher zu errichten sind.

Im Bereich des geplanten Vereinsheimes besteht trotz des vorhandenen Hochwasserschutzes für ein 100-jähriges Ereignis ein gewisses Restrisiko durch Überflutungen bei Extremereignissen. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung sowie den Abschluss von Elementarversicherungen soll das Schadenspotential möglichst verringert werden.
- Leitungen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschächte sind einzugraben.
- Beleuchtung**

Die Leuchtkörper im Geltungsbereich sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln auszustatten.
- Müll**

Müllsammelbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.
- Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Aibling in der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung jeweils gültigen Fassung.
- Freiflächengestaltung**

Den Planunterlagen zur Bebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, nach dessen Vorgaben die jeweilige Grundstücksbepflanzung und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze und Terrassen zu folgen hat.

**Pflanzenliste:**

<b>Großkronige Laubbäume</b>		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
<b>Kleinkronige Laubbäume</b>		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
<b>Apfelsorten:</b>		
- Rote Sternreute		
- Kaiser Wilhelm		
- Roter Boskop		
- Gr. Rheinischer Bohnapfel		
<b>Birnenorten:</b>		
- Conference		
- Williams Christ		
- Gute Luise		
- Walsche Schnapsbirne		
<b>Zwischengsorten:</b>		
- Hauswetschige Schüfer		
- Wangenheimer		
<b>Sträucher</b>		
Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hassel	
Prunus spinosa	Schliehe	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Sambucus nigra	Holler	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	
<b>Kleinsträucher</b>		
Rosa nitida	Glanz-Rose	
Rosa 'The Fairy'	Bodendeckende Kleinstrauchrose 'The Fairy'	
Spirea japonica 'Little Princess'	Rosa Zwerg-Spiere	

**9.2 Ausgleichsmaßnahme**

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch die Anlage einer Streubstweide im Südwesten des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 2382/3 umzusetzen.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 750 m<sup>2</sup>. Die derzeit in Privatbesitz befindliche Fläche geht im Zuge der Bebauungsplananstellung durch Grundstückstausch in den Besitz der Stadt Bad Aibling über. Somit ist eine dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche gewährleistet. Artenauswahl und Pflanzqualitäten gehen aus den vorgenannten textlichen Festsetzungen hervor.

Die Eingriffsbewertung und Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen findet sich in der Begründung des Bebauungsplans.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt / Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Stadt / Gemeinde) ..... den ..... (Siegel)
- (Ober-) Bürgermeister(in) .....
- Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt
- (Stadt / Gemeinde) ..... den ..... (Siegel)
- (Ober-) Bürgermeister(in) .....
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- (Stadt / Gemeinde) ..... den ..... (Siegel)
- (Ober-) Bürgermeister(in) .....

Der Bebauungsplan besteht aus:

**Teil A** Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen

**Teil B** Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text

**Teil C** Begründung mit Umweltbericht

**STADT BAD AIBLING**

LANDKREIS ROSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

### NR.91 "SPORT- UND FREIZEIT-GELÄNDE WILLING"

FERTIGUNGSDATEN	
ENTWURF	27.09.2011
PLANFASSUNG	27.03.2012
PLANFASSUNG	17.10.2012
PLANFASSUNG	28.11.2012

M 1:1000

PLANUNG:

Dipl.-Ing.(FH) Martin Karl  
 grünwerk Landschaftsarchitekten  
 83043 Bad Aibling  
 Tel. 0806 10393140  
 info@gruenwerk-karl.de