

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern"


für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Gaißach, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.
Die Gliederung bzw. Ziffernfolge entspricht dem Bebauungsplan der Fassung.
Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan, in Kraft seit 15.06.2007 einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN


1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1  Sondergebiet, Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern
Es dient der Ausbildung und Unterbringung für Bergrettung und Naturschutz
Zulässig sind:
- Simulationsanlage für Situationen in der Berg- und Luftrettung
- Lagezentrum
- Sozial- und Schulungsräume
- Verwaltung und Organisation
- Einsatzwache und Bereitschaftsräume
- Stellplätze

2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.3 a Die im ursprünglichen Bebauungsplan einschließlich seiner 1. & 2. Änderung festgesetzte max. Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf im Rahmen der 3. Änderung um max. 110 m² erhöht werden.

3.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.2  Überbaubare Flächen nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

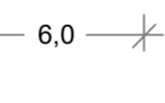

4.0 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.2  Private Stellplätze
- 4.3  Garagen, Carport

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


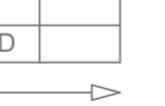
- 5.3  Grundstücksein-, bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig.

6.0 Weitere Planzeichen

- 6.1  Maßzahlen in Metern
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1.0 Baugestaltung

- 1.1 **Dächer** Als Dacheindeckung sind zu verwenden:
a) Trainingshalle - Dichtungsbahnen
b) Nebenbauten - Blechdeckungen / Gründächer
c) Bergrettungswache - Blechdeckungen / Gründächer / Dichtungsbahnen
-  Flachdach, Neigung bis max. 3° zulässig
-  Satteldach; Firstrichtung zwingend
Dachneigung max. 10,00°

C. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN



Entfällt bei 3. Änderung

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.0 Auf die örtliche Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

E. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3 BauGB.

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 173 Flurstücksnummern
-  Grenze des Geltungsbereiches außerhalb der 3. Änderung

- Die Abwasserbeseitigung (häusliches Schmutzwasser) erfolgt mittels Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal der Stadt Bad Tölz
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Bad Tölz.
- Die Grund- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschoße grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 49 WHG und 30 BayVG wird hingewiesen.
- Der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächenplan beizulegen, in der die vorgeschriebene Durchgrünung darzustellen ist.
- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14.04.2011, sind keine derartige Flächen aufgeführt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)
- Sollten, im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkenntümer zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Furde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Dietramszell, den xx.xx.2026

Geändert am:

Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de

G. VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.06.2025 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2025 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom bis durchgeführt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2025 wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Gaißach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gaißach, den

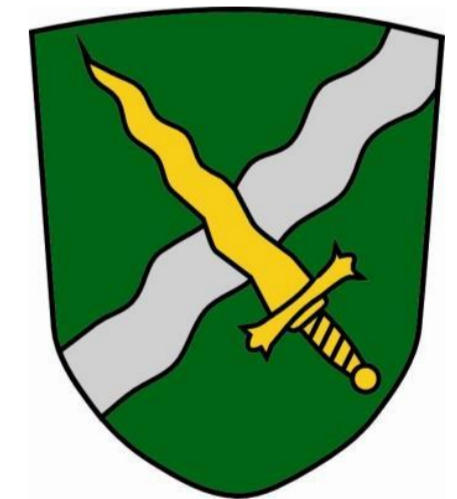
Stefan Fadinger, 1. Bürgermeister

- SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am
Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 BauGB).

Gaißach, den

Stefan Fadinger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8, 83674 Gaißach



**3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 25
Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache
Bergwacht Bayern**

B Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell
t 08027-413 www.beham-architekten.de

Stand : xx.xx.2026



Lageplan
M 1:500