



N I E D E R S C H R I F T

---

über die 72. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 11.02.2014  
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses am Marienplatz

Beginn der Sitzung war 17:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

**Anwesend:**

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Dieter Bräunlich  
Thomas Höllmüller  
Richard Lechner  
Max Leuprecht  
Armin Niedermeyr  
Stefan Roßteuscher  
Josef Schmid  
Otto Steffl  
Markus Stigloher

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Konrad Gartmeier  
Josef Glaser  
Erwin Kühnel

von der Verwaltung

Thomas Gems  
Andreas Krämer

**Abwesend:**

---

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung wurde während der Dauer der Sitzung bei den Stadträten in Umlauf gesetzt und genehmigt; es wurden keine Erinnerungen erhoben.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit wurde in die Tagesordnung eingetreten und zu den einzelnen Gegenständen wie folgt beschlossen:

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Baumaßnahme Marienplatz mit Brücken  
- Bericht über Schäden und Mängelbeseitigung
2. Beschluss über Bauvoranfrage Karin und Erich Kühbandner  
Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 5 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)
3. Bebauungsplan Nr. 42 "Brechtstubenweg"  
- Weitere Vorgehensweise
4. Beschluss über den Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
5. Grüngestaltung und Märkte Marienplatz
6. Verschiedenes

### **TOP 1**

#### **Baumaßnahme Marienplatz mit Brücken** **- Bericht über Schäden und Mängelbeseitigung**

##### **Sachverhalt:**

Am Marienplatz wurden im Jahr 2013 einige Mängel - nach der Abnahme - entdeckt. Diese wurden am 01.11.2013 aufgenommen und zusammengestellt.

Nachdem ein Teil der erfassten Mängel nach Rücksprache mit der Bauverwaltung und den beteiligten Firmen beseitigt werden konnte, verbleiben noch drei offene Punkte. Diese betreffen die Fa.

Swietelsky, Rosenheim, als Auftragnehmer:

1. Die Blockstufen südlich des Rathauses sind stellenweise verschoben und haben Setzungen. Die Ursache hierfür ist unbekannt, es gibt nur Vermutungen (Setzungen im Untergrund, Temperatureinflüsse etc.), so dass es kein eindeutiger Gewährleistungsmangel ist. Es wird vorgeschlagen, sich mit dem Auftragnehmer auf einen unabhängigen Sachverständigen zu einigen und eine Schlichtung anzustreben und dann das weitere Vorgehen (Reparatur) festzulegen. Ein Zeitdruck besteht daher nicht.
2. Es gibt Risse im gebundenen Gehwegbelag der Mühlbachbrücke unterstrom bei der Parfümerie "Wiedemann" und beidseitig an der Glonnbrücke. Dies rührt von den Zwängen aus den erforderlichen Aufbauten der Beläge und der stellenweisen Befahrung der Beläge durch schwere Lastwägen her. Die empfohlene „Bepollerung“, um die Befahrung zu vermeiden, wurde aus gestalterischen Gründen abgelehnt. Es handelt sich jedoch nur um einen optischen Mangel (ähnlich einem Putzriss in einer Wand), der die Funktionsfähigkeit/Lebensdauer nicht beeinträchtigt. Eine Sanierung/Re-

paratur wurde von verschiedenen, auch unabhängigen Fachleuten, als nicht zielführend abgelehnt, da keine Erfolgsaussichten bestehen, es noch schlimmer werden könnte, bzw. sich das Schadensbild wieder einstellen würde.

3. Einige Fingersteine im Farbasphalt wackeln und es gibt Risse im Asphalt. Dies sollte umgehend behoben werden (Ausbau und Wiedereinbau der Steine, Nachbehandlung des Farbasphalts), da sich sonst der Schaden vergrößert. Das Vorgehen sollte, da es ebenfalls kein eindeutiger Gewährleistungsmangel ist, hinsichtlich der Schadensuntersuchung/Bewertung wie unter 1 beschrieben sein, so dass empfohlen wird, die Punkte 1. und 3. gemeinsam zu betrachten.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt eine vertiefte Schadensuntersuchung, damit die aufgeführten Mängel zeitnah beseitigt werden können.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine vertiefte und einvernehmliche Schadensuntersuchung durchzuführen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

Herr Denis Weisser erläutert die Problematik des noch zu pflanzenden Baumes im Bereich Kirchzeile/An der Waage. Wegen vieler neuer Leitungstrassen in diesem Bereich könne der Baum nur noch mit einem Aufwand von ca. 17.000,- € gepflanzt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, den Standort des neu zu pflanzenden Baumes neu festzulegen (es sollen so wenig Leitungen wie möglich umgelegt werden). In der März-Bauausschusssitzung ist der Standort vorzulegen. Die Kosten hierfür sind aufzuzeigen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## **TOP 2**

### **Beschluss über Bauvoranfrage Karin und Erich Kühbandner**

#### **Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 5 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)**

#### **Sachverhalt:**

Die Stellungnahme der Hausverwaltung Sollerspöck wird verlesen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.01.2014 den ursprünglichen Antrag mit sechs Wohneinheiten abgelehnt, da er sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollte gemäß § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte.

Der Bauausschuss erachtete ein Gebäude mit fünf Wohneinheiten, bei dem dann auch die Notwendigkeit einer Tiefgarage entfiel, als grundsätzlich vorstellbar. Die neue Bebauung sollte nach Möglichkeit ein Atrium aufweisen oder ein Mindestmaß an Innenhofbegrünung. Außerdem sollte im Erdgeschoss eine gewerbliche Einheit untergebracht werden. Unter diesen Maßgaben könnte eventuell auch für den gewerblichen Teil auf den Nachweis von Stellplätzen durch Ablöse verzichtet werden.

Da die Stellplatzsatzung ab sechs Wohneinheiten den Bau einer Tiefgarage fordert, wurden die Wohneinheiten auf fünf reduziert. Im Erdgeschoss an der Gerberstraße wurde eine Gewerbeeinheit eingeplant. Dadurch kommt es zu einer optischen Aufwertung der Straßenansicht.

Das Grundstück ist aktuell zu fast 100 % versiegelt. Lediglich eine kleine Ecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und ein Grünstreifen direkt an der Straße leiten das Regenwasser ab. Durch den

Neubau wird der gesamte Innenhof entsiegelt und mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet. Durch eine Veränderung der Stellplatzanfahrt wird eine Grünfläche mit Baum in den Hof integriert und an der Nordseite ist entsprechend dem Bestand ein Grünstreifen geplant.

Als Reaktion auf die Einwendungen der Nachbarn wurde das Gebäude in seiner Größe deutlich reduziert. An der Färbergasse wurde der Anbau um 3,3 m zur Grenze an der Südseite gekürzt.

Um die Eckwohnungen in der Gerberstrasse 3 b weniger zu beeinträchtigen, springt das Gebäude nun auch im nördlichen Teil in allen Geschossen um 4,60 m von der Grenze (zuvor 1,70 m) zurück. Darüber hinaus wurde auch das Dachgeschoss etwas nach Westen hin gekürzt.

Da es sich hierbei um einen Vorbescheid handelt ist die Gestaltung der Fassaden noch nicht ausgearbeitet!

Die fünf geplanten Wohnungen lösen lt. Stellplatzsatzung einen Bedarf von elf Stellplätzen aus, die alle auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Ein weiterer Stellplatz für die im Erdgeschoss vorgehene Gewerbeeinheit müsste abgelöst werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der geänderte Antrag auf Vorbescheid mit fünf Wohneinheiten und einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss entspricht den Vorgaben des Bauausschusses vom 14.01.2014 und kann daher zur Befürwortung empfohlen werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt der Bauvoranfrage mit der Maßgabe zu, dass zur ausreichenden Erschließung bis zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens ca. 23 m<sup>2</sup> Straßengrund an die Stadt Bad Aibling abzutreten sind. Der fehlende Stellplatz für die im Erdgeschoss geplante Gewerbeeinheit kann lt. Stellplatzsatzung abgelöst werden. Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Stellplätze sollen von der Hofeinfahrt erschlossen werden entsprechend der Stellplatzsatzung.

**Abstimmung: angenommen 6 : 4**

### **TOP 3**

#### **Bebauungsplan Nr. 42 "Brechtstubenweg"**

##### **- Weitere Vorgehensweise**

#### **Sachverhalt:**

Der von Architekt Eberhard von Angerer entworfene Bebauungsplanentwurf konnte seit März 2010 nicht weiter betrieben werden, weil die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung über die Pullacher Straße im Süden am Widerstand des damaligen Pächters des Grundstückseigentümers scheiterte. Der frühere Eigentümer ist verstorben und wurde beerbt. Die neuen Erben des Grundstücks Fl.-Nr. 559 der Gemarkung Willing sind nun bereit, die Flächen für die „Süderschließung“ nach den Vorstellungen der Stadt zur Verfügung zu stellen. Als Nachweis für die nunmehr erreichte Sicherung der Erschließung des Bebauungsgebietes wurde von Rechtsanwalt Labbè eine beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages, Urkunde der Notarin Rosendorfer, Bad Aibling, vom 20.11.2013 vorgelegt.

Deshalb beantragte Herr Rechtsanwalt Labbè nun die Fortführung des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens.

Bei einem Besprechungstermin im Bauamt am 12.12.2013 wurde besprochen, dass zur wirtschaftlichen Absicherung der Stadt Bad Aibling städtebauliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und auch Vereinbarungen wegen der Erschließung selbst und einer Baulandumlegung, die angesichts der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte unbedingt notwendig erscheint, abgeschlossen werden sollen. Dabei sicherte Herr Labbè schriftlich zu, dass vereinbart werden kann, dass der Stadt alle bisher bereits entstandenen und auch künftig entstehenden Kosten in voller Höhe ersetzt werden.

Bei diesem Besprechungstermin wurde auch der Straßenzustand der Pullacher Straße angesprochen. Da diese auch indirekt der Erschließung des neuen Baugebietes dient, wurde mit Herrn Rechtsanwalt Labbè vereinbart, dass im Zuge der Umlegung der Baulandflächen von den Grundstückseigentümern auch ein Ausbau der Pullacher Straße bis zur neuen Erschließungsstraße zu dem neuen Baugebiet Brechstubenweg bezahlt werden soll. Dies dient zur ausreichenden Erschließung des neuen Baugebietes. Diese Forderung wurde grundsätzlich von Herrn Labbè akzeptiert, wenn die Straße so ausgebaut wird, dass nicht zusätzliche Flächen von Grundeigentümern abgetreten werden müssen, die in dem neuen Bebauungsplangebiet keine Bauplätze zugewiesen bekämen. Vereinbart war eine Straßenbaubreite von ca. 5,50 m, was auch einer Verkehrsberuhigung hier im Ortseingang dienen würde.

Herr von Angerer wurde deshalb beauftragt, eine Skizze des Bauamtes hinsichtlich der Pullacher Straße planerisch in dem Bebauungsplan und in seinen Geltungsbereich einzuarbeiten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Nachdem das Verfahren bisher geruht hat, soll der Bauausschuss darüber informiert werden, dass auf dieser Basis das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren wieder aufgenommen werden könnte. Der Straßenausbau in diesem Bereich soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brechstubenweg durch Herrn von Angerer eingezeichnet werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den vorgenannten Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt einer Weiterbetrie-  
bung des Aufstellungsverfahrens mit folgenden Maßgaben zu:

- Der Geltungsbereich ist um den Ausbau der Pullacher Straße bis zur östlichen neuen Erschließungsstraße ins Baugebiet zu erweitern. Es sind städtebauliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und eine Vereinbarung wegen der Erschließung des Baugebietes selbst und einer Baulandumlegung abzuschließen.
- In der Vereinbarung ist aufzunehmen, dass der Stadt alle bisher bereits entstandenen und auch künftig entstehenden Kosten in voller Höhe von den Bauwerbern ersetzt werden.
- Der Straßenausbau der Pullacher Straße hat in diesem Bereich möglichst so zu erfolgen, dass keine zusätzlichen Grundabtretungen hierzu erforderlich werden.
- Alle Erschließungsanlagen sind auf Kosten der begünstigten Bauwerber im neuen Baugebiet zu errichten. Dies ist in den städtebaulichen Vereinbarungen ebenfalls zu regeln.

Nach Erweiterung der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Unterlagen den städtischen Gremien zur Fassung erneuter Billigungsbeschlüsse vorgelegt werden.

Für das künftige Baugebiet soll eine Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB gemäß § 46 angeordnet werden. Mit der Durchführung der Baulandumlegung soll das staatliche Vermessungsamt Rosenheim beauftragt werden, wie das auch beim Gewerbepark Markfeld der Fall war.

Die Fuß- und Radwegeverbindung vom Amselweg zum Brechstubenweg sollte optimiert werden. Es ist juristisch zu prüfen, ob die Kosten für den Ausbau der Pullacher Straße bis zur Aiblinger Straße im Westen tatsächlich auf die neuen Bauwerber umgelegt werden dürfen.

#### **Abstimmung: angenommen 8 : 1**

Stadtrat Schmid nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbar) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

#### **TOP 4**

#### **Beschluss über den Erlass einer neuen Stellplatzsatzung**

##### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 30.01.2014 beschlossen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in folgenden Punkten abzuändern ist:

- § 1 Abs. 3 soll geändert werden, dass drei PKW-Stellplätze erst für Wohnungen ab 125 m<sup>2</sup> verlangt werden anstelle von Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- In § 7 Abs. 2 wird der Ablösebetrag für einen Stellplatz von 9.200,- € auf 10.000,- € erhöht.
- In § 8 Abs. 2 sind Stellplatzanlagen für mehr als zehn PKW nun mindestens nach jedem vierten Stellplatz durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- § 8 Abs. 3 ist dahingehend zu ergänzen, dass nur durch die Anlegung von nichtöffentlich benutzbaren Stellplätzen Parkplätze auf öffentlichem Grund nicht verloren gehen dürfen.
- § 9 Abs. 1 ist um einen Halbsatz zu ergänzen, wonach ein Stellplatz auf eine Mindestbreite von 2,50 m und eine Mindestlänge von 5 m festgelegt wird.
- In der neuen Stellplatzsatzung sollen notwendige Übergangsregelungen festgesetzt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zur Klarstellung erscheint anstelle einer Änderungssatzung der Erlass einer neuen Stellplatzsatzung sinnvoll. Die geforderten Punkte wurden in die Stellplatzsatzung eingearbeitet. Nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht im Landratsamt Rosenheim (Herr Böck, Frau Müller) erscheinen Übergangsregelungen nicht notwendig. Die neuen Regelungen der Stellplatzsatzung gelten für alle Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung bei der Stadt Bad Aibling eingereicht werden.

Laut Stadtrat Lechner soll entsprechend einem früheren Vorschlag der Bauverwaltung § 7 Abs. 1 um den Halbsatz ergänzt werden, dass dann ein Anspruch auf Ablösung eines Stellplatzes vorliegt, wenn entsprechend Art. 47 Abs. 1 Satz 3 der Bayer. Bauordnung sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat stimmt dem Erlass der folgenden neuen Stellplatzsatzung vollinhaltlich zu:

### **S A T Z U N G**

#### **zur Festlegung von Zahl, Größe und Beschaffenheit sowie Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und zur Festlegung von Zahl, Größe und Beschaffenheit von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Bad Aibling (Stellplatzsatzung)**

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) – BayRS 2020-1-1-I – sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) – BayRS 2132-1-I - folgende örtliche Bauvorschrift als

Satzung:

#### § 1

- (1) Für Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird je Wohneinheit 1 Pkw-Stellplatz verlangt.
- (2) Für Wohneinheiten von 50 bis 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze verlangt.
- (3) Für Wohneinheiten über 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden je Wohneinheit 3 Pkw-Stellplätze verlangt.
- (4) Die Wohnfläche bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Für die Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl sind Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nicht zu berücksichtigen.

#### § 2

- (1) Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Wohnanlagen ab 6 Wohneinheiten ist je Wohneinheit mindestens einer der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu erbringen. 20 % der erforderlichen Stellplätze sind z u s ä t z l i c h für Besucher oberirdisch bereit zu stellen, müssen allen zugänglich und entsprechend gekennzeichnet sein.

- (2) Beim Neubau von sonstigen Gebäuden, bei denen mehr als 10 Stellplätze erforderlich sind, kann der Bau von Tiefgaragen aus Gründen der Ortsgestaltung, der Freihaltung von Grünflächen, des Umweltschutzes (z. B. Schutz vor Lärm- und Geruchsbelästigungen) oder der Aufrechterhaltung der Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs verlangt werden.

### § 3

Für Schwestern- und Arbeitnehmerwohnheime wird 1 Pkw-Stellplatz je Bett verlangt.

### § 4

- (1) Für Einzelhandelsgeschäfte bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche werden 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche - mindestens jedoch 2 Stellplätze - verlangt.
- (2) Für Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche wird 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche verlangt.

### § 5

Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs für sonstige in dieser Satzung nicht genannte Verkehrsquellen gelten die in der Anlage festgelegten Richtzahlen.

### § 6

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen bei der Neuerrichtung und der Änderung baulicher Anlagen.
- (2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen richten sich die weiteren notwendigen Stellplätze nach der Zahl der durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge (vgl. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

### § 7

- (1) Ein Anspruch auf Ablösung eines Stellplatzes besteht nur, wenn entsprechend Art. 47 Abs. 1 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde. Eine Ablösung erfolgt grundsätzlich nur, wenn der Antragsteller nachweisen kann, dass die Errichtung des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich oder ortsplanerisch nicht vertretbar ist.
- (2) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt **10.000,- €**. Der Ablösungsvertrag (vgl. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) ist vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bzw. der Erklärung über die Genehmigungsfreistellung mit der Stadt Bad Aibling abzuschließen. Im Ablösungsvertrag ist eine Sicherheitsleistung in Höhe der Ablösesumme zu verlangen.

### § 8

- (1) Es sind eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Stellflächen und Zufahrten vorzusehen; soweit wie möglich soll ein Pflasterrasen oder Ähnliches gewählt werden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Diese darf nicht über öffentliche Flächen erfolgen.
- (2) Stellplätze sind durch Bepflanzung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind **mindestens nach jedem 4. Stellplatz** durch Bäume und Sträucher zu gliedern.
- (3) Durch die Anlegung von **nicht öffentlich benutzbaren Stellplätzen** dürfen Parkplätze auf öffentlichem Grund nicht verloren gehen, mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrten.

### § 9

- (1) Jeder Stellplatz muss einzeln anfahrbar sein, um auf die notwendige Anzahl angerechnet werden zu können **und eine Mindestbreite von 2,50 m und eine Mindestlänge von 5,00 m aufweisen**.
- (2) Die Aufstellfläche zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss aus Verkehrssicherheitsgründen 5 m betragen.

#### § 10

- (1) Bei der Neuerrichtung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe hergestellt und bereitgehalten werden.
  - a) Die Abstellplätze sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft bereit zu halten. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.
  - b) Allgemein zugängliche Abstellplätze sind mit ausreichenden Bewegungsflächen und Abständen auszustatten.
  - c) Der Boden nicht überdachter Abstellplätze ist so auszubilden, dass keine Versiegelung eintritt.
  - d) Pro Abstellplatz ist eine Mindestfläche von 0,70 m x 1,90 m Länge einzuhalten. Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrradständer gilt eine Mindestbreite von 0,50 m.
- (2) Für folgende bauliche und für sonstige Anlagen, die neu errichtet werden, sind zwingend 50 % der Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze für das Objekt als Fahrradabstellplätze zu errichten:
  - a) Gebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten
  - b) Ladengeschäfte, mindestens jedoch 3 Fahrradabstellplätze
  - c) Kindergärten und Kinderhorte, mindestens jedoch je drei Kinder ein Fahrradabstellplatz
- (3) Der Fahrradabstellplatzbedarf für sonstige in §10 Abs. 2 nicht genannte Verkehrsquellen bemisst sich in Höhe von 50 % der in der Anlage für Pkw-Stellplätze festgelegten Richtzahlen.
- (4) Bei der Abstellplatzberechnung sind angefangene Bemessungseinheiten als volle Einheiten zu rechnen.
- (5) Fahrradabstellplätze ohne Fahrradständer sind als solche zu beschildern.
- (6) Abstellplätze für gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
- (7) Soweit in der vorliegenden Satzung nichts Anderes geregelt ist, gelten die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

#### § 11

Bei Vorliegen einer besonderen Härte können im Einzelfall Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden.

#### § 12

Festsetzungen in Bebauungsplänen über Stellplätze und Abstellplätze bleiben von den Bestimmungen dieser Satzung unberührt.

#### § 13

Diese Satzung tritt am 04.03.2014 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling vom 11.11.2009 außer Kraft.

Bad Aibling, 27.02.2014

STADT BAD AIBLING

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister



Anlage zu § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling vom 11.11.2009

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Hiervon für Besucher in v. H.
1	Wohngebäude	je Wohnung	
1.1	Gebäude mit Altenwohnungen (die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein, dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen)	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.4	Studentenwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. Ä. bleiben außer Ansatz)		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume und dazugehörige Besprechungsräume	1 Stpl. je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF)	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dgl.)	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> HNF, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2.3	Arztpraxen	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> HNF	
3	Verkaufsstätten (Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. Ä. bleiben außer Ansatz) (ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach 9.2 zu machen)		
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 3 Sitzplätze	90
4.2	Mehrzweckhallen von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Besucher; entspricht 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
4.3	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	90
4.4	Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20 Sitzplätze	90
4.5	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	90
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich	

		1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche	
5.4	Spiel-, Sport sowie Eislaufhallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 7 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 7 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 2 Stpl. je 7 Besucherplätze	
5.9	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage	
5.10	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	
5.11	Squashanlagen	1 Stpl. je Spielfeld Bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1	
5.12	Fitnesscenter	1 Stpl. je 3 Geräte	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 Sitzplätze, mindestens 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	75
6.2	Biergärten	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	
6.3	Spiel- u. Automatenhallen, Billardsäle, sonst. Vergnügungstätten	1 Stpl. je 5 m <sup>2</sup> HNF, mind. 3 Stpl.	90
6.4	Diskotheken/Tanzlokale/Stehlokale u.Ä.	4 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	
6.5	Hotels, Pensionen, Kurheime u. andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	75
6.6	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7	Krankenanstalten		
7.1	Universitätskliniken	1 Stpl. je 2 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 3 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeu- tung	1 Stpl. je 4 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 4 Betten	75
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendför- derung		
8.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sonder- volksschulen	1,5 Stpl. je Klasse	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	8 Stpl. je Klasse	
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1,5 Stpl. je Klasse	
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	2 Stpl. je Gruppe	
8.5	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	

8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u. Ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe (der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen, ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen)	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	15
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 Stpl. je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen (zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 15 Kraftfahrzeuge vorhanden sein)	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.	

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 5

### Grüngestaltung und Märkte Marienplatz

#### Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.07. 2013 beschlossen, von einer weiteren Bepflanzung bzw. Installation von Pflanztrögen Abstand zu nehmen.

Nachdem aus Reihen der Bevölkerung immer wieder das „fehlende Grün“ auf dem Marienplatz angesprochen wird, empfiehlt die Verwaltung die Beschaffung von 4-6 großformatigen Pflanzgefäßen, welche durch den städtischen Bauhof nach einem noch abzustimmenden Konzept bepflanzt werden sollen. Die Gefäße können dann zwischen April und Oktober variabel in 2-3 Gruppen auf dem Platz verteilt aufgestellt werden und bei größeren Veranstaltungen durch den Bauhof entfernt werden.

In seiner Sitzung vom 05.06.2014 hat sich der Wirtschaftsbeirat dafür ausgesprochen, dass die Marktstände wieder an der bisherigen Stelle auf dem östlichen Gehsteig in der Kirchzeile platziert werden sollen.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dass für die Grüngestaltung auf dem Marienplatz 4-6 großformatige Pflanzgefäße angeschafft und durch den städt. Bauhof bepflanzt werden.

Durch die Behnisch Architekten sind bis zur nächsten Sitzung ca. 3 mögliche Varianten von Gefäßen vorzuschlagen, welche dem Ausschuss zur endgültigen Entscheidung vorzulegen sind. Bis dahin ist auch ein entsprechender Bepflanzungsvorschlag durch den städt. Bauhof zu präsentieren.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

Weiterhin stimmt der Bauausschuss dem Standort für Marktstände auf einer fest fixierten Fläche im Bereich des östlichen Gehweges an der Kirchzeile zu.

**Abstimmung: angenommen 9 : 1**

Laut Anregung von 3. Bürgermeister Steffl sollte beim Café Lotte geprüft werden, ob dort nicht ebenfalls ein oder zwei Pflanzgefäße aufgestellt werden könnten, damit das rechtswidrige Parken dort unterbunden wird.

**TOP 6**

**Verschiedenes**

**Kostensituation Schützenwirt**

Erster Bürgermeister Felix Schwaller erläutert dem Ausschuss die Kostensituation für die Sanierung des ehemaligen Schützenwirt-Gebäudes.

Der Bauausschuss stimmte dem Teilabbruch und dem Umbau entsprechend der Entwurfsplanung des Bauamtes vom 23.12.2013 in seiner letzten Sitzung zu. Bis zur nächsten Bauausschusssitzung sollte die Verwaltung die Kosten untersuchen und eine Schätzung anstellen, was die Sanierung des Hauptgebäudes kosten wird.

Die überschlägige Kostenschätzung ergibt folgende Werte:

200 Herrichten und Erschließen	14.934,21€	Gesamt, brutto: 17.771,71€
300 Bauwerk, Baukonstruktionen	287.211,20€	Gesamt, brutto: 341.781,32€
400 Bauwerk, technische Anlagen	94.921,30€	Gesamt, brutto: 112.956,35€
600 Ausstattung	5.000,00€	Gesamt, brutto: 5.950,00€
700 Baunebenkosten	1.963,50€	Gesamt, brutto: 2.336,57€
<b>Teilabbruch und Neubau, Schützenwirt Bad Aibling</b>	<b>Netto: ca. 404.030,21€ zzgl. MwSt.: 76.765,74€</b>	<b><u>Gesamt, brutto: ca. 480.795,95€</u></b>

Im Haushaltsplan 2014 wurden für die Gesamtmaßnahme 250.000,- € angesetzt. Durch die erst jetzt ersichtlichen Baumängel durch Aufgrabungen und Offenlage der verdeckten Bauteile mit Teilabbrüchen erhöhen sich die Gesamtbaukosten auf ca. 481.000,- €.

Die Mehrkosten in Höhe von ca. 250.000,- € sollen aus der HHST. 8801/9402 entnommen werden, da die Maßnahme „Münchner Straße 54“ zurückgestellt wird.

Die Obdachlosen werden künftig in den Räumen des ehemaligen Schützenwirts im 1. Obergeschoss vorübergehend untergebracht.

**ohne Abstimmung**

**TOP 6.1**

**Verschiedenes**

**Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in vorhergehenden Sitzungen zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 10.7 v.05.11.2013:

Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Rosenheim wird bekanntgegeben.

Bauverwaltung zu TOP 3.1 v. 03.12.2013:

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Bad Aibling vom 06.02.2014 wird verlesen.

Bauverwaltung zu TOP 6.1 v. 14.01.2014:

Das beschädigte Geländer ist durch ein neues ersetzt worden. Das neue Geländer ist aus Vollstahl (massiv, kein Rohr), daher kann es höhere Aufprallkräfte aufnehmen, vergleichbar einer Leitplanke. Eine Leitplanken-Lösung ist daher nicht mehr notwendig.

Bauverwaltung zu TOP 6.3 v. 14.01.2014:

Leider gibt es im Archiv keine Unterlagen zu einer Hochwasserschutzstudie an der Glonn von 2003. Auf Grund dessen nahm das Bauamt Kontakt mit Herrn Holderer vom WWA Rosenheim auf. Herr Holderer sandte dem Bauamt am 04.02.2014 einen Aktenvermerk zu diesem Thema zu. In diesem Aktenvermerk (vom 15.03.2007) wird ausgesagt, dass das Überschwemmungsgebiet der Glonn neu ermittelt wurde. Weitere Unterlagen suchte Herr Holderer nicht heraus, da für ihn der Aktenvermerk eindeutig war: „Insbesondere im Ortsbereich Mietraching befinden sich deutlich weniger Gebäude im Überschwemmungsbereich. Umfangreiche und kostenaufwendige Schutzmaßnahmen erscheinen damit nicht mehr erforderlich.“

Neuer Stand 24.09.2013: Neue Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Gewässer II Ordnung Glonn. Basisstudie vom 24.09.2013. Bürgerinfo durch das WWA Rosenheim zum Hochwasserschutz Glonn am 18.02.2014, 19.30 Uhr.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 6.2**

### **Verschiedenes**

#### **Anstehende Baumfällungen in Bad Aibling**

Herr Krämer berichtet, dass laut Stadtgärtner Stefan im Februar 2014 in der Birkenallee drei Birken gefällt werden müssten, die durch und durch morsch seien. An der Dehler-Brücke müssten eine Roteiche und eine Linde entfernt werden, die absterbend seien. An der Willinger Straße gegenüber der Sparkasse seien drei Ahornbäume vom Bandkrustenpilz befallen, weshalb diese gefällt werden müssten. Die Kastanie in der Kirchzeile vor der Eisdiele sei in einem sehr schlechten Zustand, der Baum zeige kaum mehr einen Neuaustrieb, die Krone sei voll mit dünnen Ästen. Pflegemaßnahmen seien nicht mehr sinnvoll. Vor der Eisdiele könnten dann wieder zwei Kastanien gepflanzt werden, so dass wieder eine einheitliche Baumreihe entstehe.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 6.3**

### **Verschiedenes**

#### **Biberproblematik in Bad Aibling**

Herr Krämer erläutert den Bescheid des Landratsamtes Rosenheim (Untere Naturschutzbehörde) vom 21.01.2014, wonach es das Landratsamt ablehne, der Stadt zu gestatten Biber einzufangen oder abzuschießen. Begründet wurde der Bescheid damit, dass die Stadt nicht dargelegt habe, dass erhebliche wirtschaftliche Schäden entstanden seien. Der Kurpark werde nicht forstwirtschaftlich genutzt. Auch für die in Privatgärten entstandenen Schäden seien bislang keine wirtschaftlichen Betroffenheiten geltend gemacht worden.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 6.4**

##### **Verschiedenes**

##### **Neuer Belag Stockbahn Jahnstraße**

Stadtrat Höllmüller führt aus, dass seit letztem Jahr die Stockbahn immer noch nicht saniert worden sei. Herr Krämer sagt zu, dass dies im Frühjahr durchgeführt würde.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 6.5**

##### **Verschiedenes**

##### **Ahorn Irlachstraße**

Stadtrat Leuprecht führt aus, dass der Ahorn dort nicht fachgerecht geschnitten worden sei. Stadtgärtner Stefan hätte nur das Ausschneiden von Totholz erlaubt. Herr Krämer erwidert, dass laut Stadtgärtner Stefan der Baum nicht geschädigt sei, nur sei der fachgerechte Baumschnitt noch nicht endgültig fertiggestellt worden. Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt aus, dass nach einem Gespräch mit den Auftraggebern dieses Baumschnitts die Eigentümer eingesehen hätten, dass der Baum zwingend erhalten werden müsse.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 6.6**

##### **Verschiedenes**

##### **Bäume gegenüber Sparkasse Willinger Straße**

Stadtrat Lechner bittet um Überprüfung, warum diese Bäume nun plötzlich krank geworden seien, obwohl sie Jahrzehnte immer mit Rückschnitten gepflegt worden seien.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 6.7**

##### **Verschiedenes**

##### **Straßenzustand in der Oberpfarr**

Laut Stadtrat Lechner sollten die Straßen in der Oberpfarr so ausgebaut werden, wie früher die Gemeinde Willing den Straßenausbau durchgeführt hatte, nicht nur mit einer sogenannten „Spritzdecke“, bei der die Randbereiche leicht brächen.

**ohne Abstimmung**

## TOP 6.8

### Verschiedenes

#### Bauantrag BCM Immoconsult GmbH

Stadtrat Lechner bittet, das Landratsamt Rosenheim nochmals anzuschreiben, dass bei der ursprünglichen Bebauung der Bauausschuss kein drittes Geschoss wollte, auch wenn dies kein Vollgeschoss sei, weil sich das Vorhaben ansonsten nicht in die umliegende Bebauung einfügen würde.

**ohne Abstimmung**

## TOP 6.9

### Verschiedenes

#### Fluchttreppe im Rathaus

Stadtrat Lechner führt aus, dass beim Fluchttreppenbau noch nicht nachgebessert worden sei. Herr Krämer erläutert, dass in den nächsten zwei bis drei Wochen diesbezüglich eine Begehung erfolge.

**ohne Abstimmung**

## TOP 6.10

### Verschiedenes

#### Bauantrag Daxeder in der Röntgenstraße

Laut Stadtrat Roßteuscher dürfte maximal 0,8 der Grundfläche über- oder unterbaut werden laut der Baunutzungsverordnung, weshalb diesem Plan eigentlich nicht zugestimmt hätte werden dürfen. Es sollte bei jeder Beratung im Bauausschuss eine Berechnung entsprechend im Vordruck verlangt werden, den es hierfür gibt, wie hoch die Versiegelung eines Grundstücks tatsächlich ist.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 20:48 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat