



Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

**Gegen Empfangsnachweis**  
Stiftung Bergwacht  
Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen  
Rechts  
Herrn Roland Ampenberger  
Am Sportpark 6  
83646 Bad Tölz

Frau Limmer  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Zimmer: 2.123

Telefon: 08041 505-555  
Telefax: 08041 505-394  
E-Mail: [kreisbauamt@lra-toelz.de](mailto:kreisbauamt@lra-toelz.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  
22-VT 2024/1099 zu BA 2019/0377

Datum  
09.04.2025

Vorhaben: **Erweiterung des Zentrums für Sicherheit und Ausbildung mit Bergrettungswache Bad Tölz durch Neubau von Lager-, Technik-, Werkstatt- und Büroräumen, 2 Mittelgaragen mit jeweils 4 Stellplätzen sowie Mehrzweck-, Besprechungs- und Multifunktionsräumen**  
**hier: 1. Tektur Änderung Raumaufteilungen und -Nutzungen, Errichtung einer Außentreppe, Nutzungsänderung von Flachdach-Teilbereichen in Dachterasse, Änderung von zwei Mittelgaragen zu zwei Kleingaragen**  
Antragsteller: **Stiftung Bergwacht Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts Herr Roland Ampenberger**  
Bauort: **Gaißach, Am Sportpark 6, Gemarkung Gaißach, Flurstück 173**  
Anlagen: **1 Tektur-Antrag (Zweitschrift)**

Hier: **Tekturgenehmigung**

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erlässt folgenden

## **B e s c h e i d :**

I. **Dem Antragsteller wird nach Maßgabe der mit Prüf- bzw. Bestandteilsvermerk versehenen Unterlagen erteilt:**

- die **Tekturgenehmigung** für das oben genannte Vorhaben der Gebäudeklasse 3 im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO

**Hausanschrift**  
Landratsamt  
Bad Tölz-Wolfratshausen  
Prof.-Max-Lange-Platz 1  
D-83646 Bad Tölz

**Telefon / Fax / Internet**  
08041 505-0  
08041 505-303  
[www.lra-toelz.de](http://www.lra-toelz.de)  
[info@lra-toelz.de](mailto:info@lra-toelz.de)

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen  
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66  
BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG  
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11  
BIC: GENODEF1MIB

Seite 1 von 5

- die **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für
  - Baugrenzüberschreitung durch Außentreppe (Festsetzung A 3.1a)
  - Nebengebäude außerhalb Baugrenze (Festsetzung A 4.1)
  - Stellplätze außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (Festsetzung A 4.2)
  - Terrassennutzung auf Flachdach (Festsetzung B 1.1)
  - Positionsänderung der Gehölze (Festsetzung B 1.3)
  - Stellplätze innerhalb der festgesetzten Grünfläche (B-Plan Nr. 62a Bad Tölz, Festsetzung 17)

II. Die **Kosten** des Verfahrens trägt der Bauherr. Für diesen Bescheid werden die aus der Kostenrechnung ersichtlichen Gebühren und Auslagen erhoben; sie ist Bestandteil dieses Bescheides.

III. **Nebenbestimmungen** (Auflagen, Bedingungen usw.) mit etwaigen Zwangsgeldandrohungen:

1. **Änderungen und Ergänzungen** in den mit Genehmigungs- bzw. Bestandsvermerk versehenen Bauvorlagen sind zu beachten.
2. Eine Tekturgenehmigung ist **Bestandteil der** zugrundeliegenden **Baugenehmigung** und ersetzt insoweit die betroffenen Teile der Baugenehmigung. Sie **verlängert nicht** deren **Geltungsdauer**, sondern erlischt zum selben Zeitpunkt wie die Baugenehmigung.

Die mit Genehmigungs- bzw. Bestandsvermerk versehenen Bauvorlagen Nr. 1 bis 7 sind Bestandteile des Bescheides.

3. Der beigelegte **Brandschutznachweis** von Kersken + Kirchner GmbH vom 27.09.2024 ist bei der Bauausführung zu beachten.
4. Die beigelegte **Betriebsbeschreibung** vom 27.09.2024 ist zu beachten.
5. **Das Vorhaben darf erst genutzt werden, wenn folgende Unterlagen dem Landratsamt (SG 24- Baukontrolleur) vorliegen:**
6. Der **grundbuchamtliche Vollzug** des folgenden Rechtsgeschäftes ist dem Landratsamt bis zum genannten Zeitpunkt nachzuweisen:

Dienstbarkeitsbestellung (Geh- und Fahrrecht und Pkw-Stellplatzrecht) gemäß Urkunde vom 13.03.2025 URNr. D 278/2025 des Notars Norbert Dolp in Bad Tölz bis zur Nutzungsaufnahme.

Bei Verstoß gegen diese Auflage wird ein Zwangsgeld von **2.000 EURO zur Zahlung** fällig.

7. Für das Vorhaben sind **45 (gesamtes Gebäude BA 2) Kraftfahrzeugstellplätze** notwendig.  
Sämtliche Stellplätze sind entsprechend den genehmigten Plänen bis zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens funktionsfähig herzustellen; sie müssen entsprechend unterhalten und dem Vorhaben zugeordnet werden und bleiben.
8. **Eingrünungen** müssen gemäß dem genehmigten Außenanlagen- bzw. Freiflächengestaltungsplan (einschließlich Rotrevisionen) innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung des Vorhabens hergestellt sein und dauerhaft gepflegt/erhalten werden. Bei Ausfall von Pflanzungen ist unverzüglich gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.  
Entsprechendes gilt für im genehmigten Außenanlagen- bzw. Freiflächengestaltungsplan eingetragene, bereits bestehende Pflanzungen (Baum- und Strauchbestand), sofern diese nicht als zu beseitigend dargestellt sind.

#### IV. Nebenbestimmungen des fachlichen Gartenbaus:

1. Die Ausgleichsflächen, sowie die amtlich kartierten Biotopen Nr. 8235-0131-004 und Nr. 8235-0135-020 sind zu erhalten und während der gesamten Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen.
2. Die beiden geplanten *Betula utilis* sind nicht heimisch und sind durch heimische Bäume zu ersetzen (siehe Roteintrag im Plan).

#### G r ü n d e:

Die **Zuständigkeit** des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen zum Erlass der Tekturgenehmigung ergibt sich aus Art. 53 Abs. 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG).

**Rechtsgrundlagen** für die Erteilung der Baugenehmigung sind Art. 55 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BayBO.

Sofern in diesem Bescheid Befreiungen/Ausnahmen von Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungen erteilt und/oder Abweichungen von Anforderungen der Bayer. Bauordnung oder aufgrund der Bayer. Bauordnung erlassener Vorschriften zugelassen worden sind, stützen sich diese auf die nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Befreiungen: § 31 Abs. 2 BauGB
- Ausnahmen: § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. der entsprechenden Ausnahmefestsetzung des Bebauungsplanes bzw. der städtebaulichen Satzung
- Abweichungen: Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Die **Kostenentscheidung** beruht auf Art. 1 ff Kostengesetz (KG) i. V. m. dem Kostenverzeichnis (KVz) und der in der Kostenrechnung genannten Tarif-Nr. des KVz; bei Gebührenbefreiung beruht diese auf Art. 4 KG.

### **Hinweise:**

Auflagen und Bedingungen sowie sonstige Inhalte der zugrundeliegenden Baugenehmigung **gelten auch für die Tekturgenehmigung**, soweit sie nicht durch einzelne Inhalte der Tekturgenehmigung ersetzt werden.

**Feuerlöscher** sind regelmäßig, im Allgemeinen einmal jährlich, mindestens jedoch alle zwei Jahre, durch Sachkundige (z. B. entsprechende Fachkräfte der Lieferfirma) prüfen zu lassen. Ein Vermerk über die letzte Prüfung ist fest oder plombiert am Feuerlöscher anzubringen.

**Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen** unterliegen nach der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) einer turnusmäßigen Überprüfungspflicht. Für die Einhaltung und Dokumentation der Prüfintervalle ist der Bauherr oder der Betreiber verantwortlich.

Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Gaißach zur Ortsgestaltung (Ortsgestaltungssatzung – OGS) ist zu beachten, sofern nicht in diesem Bescheid Abweichungen oder Befreiungen hiervon ausgesprochen wurden.

Soweit in diesem Bescheid keine andere Frist im Sinne von Art. 69 Abs. 1 BayBO bestimmt ist, **erlischt die Baugenehmigung**, wenn **innerhalb von vier Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf beim Landratsamt eingegangen ist.

Für die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung gelten die gleichen materiellen Anforderungen wie für die erstmalige Erteilung, so dass daher zu prüfen ist ob das Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Verlängerungsantrag den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

### **Rechtsbehelfsbelehrung** (gilt auch für Nachbarn):

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht München,  
Postfach 200543, 80005 München oder  
Bayerstraße 30, 80335 München.**

Die **Anfechtungsklage eines Dritten** (insbes. Nachbarn) hat **keine aufschiebende Wirkung**. Der **Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung** kann gestellt werden beim

**Bayerischen Verwaltungsgericht München,  
Postfach 200543, 80005 München oder  
Bayerstraße 30, 80335 München.**

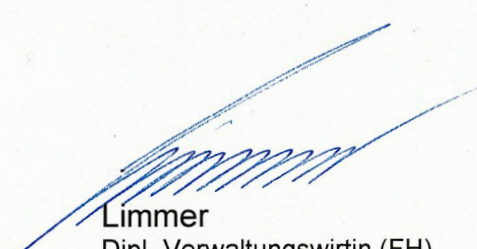
**Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:**

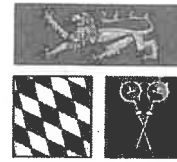
Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)).

Seit 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.



  
Limmer  
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)



LANDRATSAMT  
BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen | Postfach 13 60 | D-83633 Bad Tölz

### Gegen Empfangsnachweis

Bergwacht Bayern  
Landesgeschäftsstelle  
vertreten durch Herrn Wolfgang Buchner  
Am Sportpark 6  
83674 Gaißach

### Baugenehmigung

Aktenzeichen  
**22-BA 2019/0377**

Ihr Schreiben vom

Telefon (0 80 41) 505-555  
Telefax (0 80 41) 505-394  
email kreisbauamt@lra-toelz.de

Zimmer-Nr. 2.123  
Herr Walleitner

Bad Tölz,  
23.07.2019

- Vorhaben:** Erweiterung des Zentrums für Sicherheit und Ausbildung mit Bergrettungswache Bad Tölz durch Neubau von Lager-, Technik-, Werkstatt- und Büroräumen, 2 Mittelgaragen mit jeweils 4 Stellplätzen sowie Mehrzweck-, Besprechungs- und Multifunktionsräumen.
- Bauherr:** Bergwacht Bayern Landesgeschäftsstelle, vertreten durch Herrn Wolfgang Buchner
- Bauort:** Am Sportpark 6, 83674 Gaißach  
Gemarkung Gaißach, Flurnr. 173
- Anlagen:** 1 Bauantrag (Zweitschrift) und 1 Satz Form- und Merkblätter  
1 Betriebsbeschreibung  
1 Brandschutznachweis

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erlässt folgenden

(B 101)

## Bescheid:

### I. Dem Bauherrn wird nach Maßgabe der mit Genehmigungs- bzw. Bestandteilsvermerk versehenen Unterlagen erteilt:

- die **Baugenehmigung** für das oben genannte Vorhaben der Gebäudeklasse 3 im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO (B 103n)
- die **Abweichung** von den Brandschutzvorschriften für eine Treppenraumaußenwand ohne Feuerwiderstandsdauer (entgegen Art. 33 Abs. 4 BayBO), den Entfall eines notwendigen Flures (entgegen Art. 34 Abs. 1 (B 129)

Hausanschrift:  
Prof.-Max-Lange-Platz 1  
D-83646 Bad Tölz

Telefon (08041) 505-0  
www.lra-toelz.de  
info@lra-toelz.de

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen  
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66  
BIC: BYLADEMIWOR

Raiffeisenbank im Oberland eG  
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11  
BIC: GENODEFIMIB

Sie erreichen uns mit Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379.

Öffnungszeiten: Mo. 7.30-18.00 Uhr sowie Di, Do, Fr. 7.30-12.00 Uhr. Terminvereinbarung erwünscht



BayBO), eine Terrasse ohne Feuerwiderstandsdauer (entgegen Art. 25 Abs. 1 BayBO), den Entfall einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung eines Deckenfeldes (im Bereich der Brandwandfunktion; entgegen Art. 24 Abs. 2 BayBO), die Rettungswegführung über andere Räume (entgegen Art. 34 Abs. 1 BayBO) und die Erstellung eines Treppenraumes mit nicht ausschließlich nichtbrennbaren Baustoffen (entgegen Art. 33 Abs. 4 BayBO).

- II. Die **Kosten** des Verfahrens trägt der Bauherr. Für diesen Bescheid werden die aus der Kostenrechnung ersichtlichen Gebühren und Auslagen erhoben; sie ist Bestandteil dieses Bescheides. (B 140)
- III. **Nebenbestimmungen** (Auflagen, Bedingungen usw.) mit etwaigen Zwangsgeldandrohungen: (B 200)
1. **Änderungen und Ergänzungen** in den mit Genehmigungs- bzw. Bestandteilsvermerk versehenen Bauvorlagen sind zu beachten. (B 205)
  2. Der beigelegte **Brandschutznachweis** von Kersken + Kirchner GmbH vom 07.02.2018 ist Bestandteil des Bescheides und bei der Bauausführung zu beachten. (B 428)
  3. Das Vorhaben (einschließlich Baugrubenaushub und eventueller Abbrucharbeiten) darf **erst begonnen** bzw. – wenn schon begonnen wurde – erst weitergeführt werden, wenn (B 220)
    - die **Baubeginnsanzeige** mit amtlich eingeführtem Vordruck (**im Original mit Unterschriften**) mindestens 1 Woche vor Baubeginn dem Landratsamt (SG 24-Baukontrolleur) vorliegt (gilt auch für Nutzungsänderungen). (B 230)  
**Bei Verstoß** gegen diese Auflage wird ein **Zwangsgeld** von **200 EURO** zur Zahlung fällig.
    - Eine **Einmessbestätigung** dem Landratsamt vorliegt und der **Baubeginn** durch das Landratsamt (SG 24- Baukontrolleur) **freigegeben** wurde. (B 227n)  
Die Einmessbestätigung muss von einer der Vermessung sachkundigen Person (im Sinne von § 2 Abs. 3 Satz 2 SPrüfV) ausgestellt werden. Sie muss die **Übereinstimmung mit den genehmigten Bauplänen** über folgende Punkte beinhalten:  
**Grenzabstände, Baukörpermaßen, Höhenlage** des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss im Hauseingangsbereich (OK FFB EG), **Höhe des natürlichen Geländes an den Gebäudeaußenecken**.  
Der Einmessbestätigung ist eine zeichnerische Darstellung der Messergebnisse beizulegen.  
Das Landratsamt behält sich vor, bei Bedarf die **Bescheinigung eines Prüfsachverständigen** für Vermessung im Bauwesen (§ 20 PrüfVBau) zu fordern.

- eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung vorliegt.  
**Bei Verstoß** gegen diese Nebenbestimmung wird ein **Zwangsgeld** von **EUR 2.000,--** zur Zahlung fällig. (B 700)
- 4. Das Vorhaben darf **erst genutzt werden, wenn** (B 310)
  - die **beabsichtigte Aufnahme der Nutzung** dem Landratsamt (Baukontrolleur) mindestens zwei Wochen vorher mit amtlich eingeführtem Vordruck **angezeigt** wurde.  
**Bei Verstoß** gegen diese Auflage wird ein **Zwangsgeld** von **200 EURO** zur Zahlung fällig. (B 315)
  - die **Bescheinigung** eines **Prüfsachverständigen** nach PrüfVBau gemäß § 2 Abs. 1 Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) über die **Wirksamkeit und Betriebssicherheit der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen** (hier: **BMA**) dem Landratsamt **vorliegt**. Hierbei ist das amtliche Formblatt zu verwenden. (B 326n)
- 5. Die Baugenehmigung für die **Betriebswohnung** wird unter der Nutzungsvoraussetzung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt; d. h. dass die Wohnung nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie vom Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden darf. Eine Vermietung oder Überlassung an einen anderen Personenkreis ist unzulässig. (B 359)
- 6. Zur Kompensation der Abweichungen in brandschutztechnischer Hinsicht ist das Vorhaben vollflächig mit einer Brandmeldeanlage nach DIN 14675 auszurüsten (s. a. Seite 14 des Brandschutznachweises).
- 7. **Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat (KBR) ist/sind:** (kbr 100 )
  - die Fluchtwege gemäß DIN 4844 zu beschildern (kbr 115)
  - die Feuerwehruzufahrten durch Markierungspfosten kenntlich zu machen und zu beschildern (kbr 140)
  - Räume zu beschildern wie: Heizung, Tankraum, Hausanschlussraum, Maschinenräume usw., auch von Werkstätten und ähnlichen Räumen (kbr 150)
  - die Treppenräume mit ausreichend großen Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen (RWA) zu versehen (Art. 33 Abs. 8 BayBO). Sie müssen insbesondere vom obersten Podest aus zu öffnen sein. (kbr 161)
  - ein Feuerwehreinsatzplan nach DIN 14095 zu erstellen und dem Kreisbrandrat vor Nutzungsaufnahme des Vorhabens in 4-facher Ausfertigung und zusätzlich 2-fach als PDF-Datei auf CD zuzustellen.  
Die Darstellung hat nach dem Merkblatt „Feuerwehrpläne und Einsatzpläne“ der staatlichen Feuerweherschule Würzburg zu erfolgen (siehe [www.sfs-w.de](http://www.sfs-w.de)). (kbr 185)



8. Spätestens 6 Monate nach Nutzungsaufnahme ist eine Begehung mit der örtlichen Feuerwehr durchzuführen. Dazu ist die Sicherheitsfachkraft zu beteiligen. (kbr 200)
9. Nach örtlicher Satzung sind **40 Kraftfahrzeugstellplätze** entsprechend den genehmigten Plänen bis zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens funktionsfähig herzustellen; sie müssen entsprechend unterhalten und dem Vorhaben zugeordnet werden und bleiben. Dies gilt entsprechend dem Nachweis vom 16.02.2018 für den Bauabschnitt 2 - neu. (B 535)
10. **Eingrünungen** müssen gemäß dem genehmigten Außenanlagen- bzw. Freiflächengestaltungsplan innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung des Vorhabens hergestellt sein und dauerhaft gepflegt/erhalten werden. Bei Ausfall von Pflanzungen ist unverzüglich gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Entsprechendes gilt für im genehmigten Außenanlagen- bzw. Freiflächengestaltungsplan eingetragene, bereits **bestehende Pflanzungen** (Baum- und Strauchbestand), sofern diese nicht als zu beseitigend dargestellt sind. (B 545)
11. Das Vorhaben ist an die gemeindliche **Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage** anzuschließen. (B 549)
12. Die ordnungsgemäße **Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers** ist bis zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens sicherzustellen. Dies ist erst dann der Fall, wenn die erforderliche **wasserrechtliche Erlaubnis** für eine geeignete Entwässerungslösung erteilt ist und die entsprechenden Entwässerungsanlagen benutzbar sind. (B 560)

#### **IV. Nebenbestimmungen des Gartenbaues und der Landespflege:**

1. Die Roteintragungen im vorliegenden Außenanlagenplan vom 22.02.2018 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung sind zu beachten.
2. Das geplante Gebäude ist, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Pflanzungen, mit weiteren 8 Bäumen einzugrünen (FS C 1.3).
3. Die beiden vorhandenen amtlich kartierten Biotope Nr. 8235-0131-004 „Gehölze/Feuchtwiese“ im westlichen Grundstücksbereich und Nr. 8235-0135-20 „Hecke“ entlang der Südostgrenze des Baugrundstücks sind zu erhalten und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

### **Gründe:**

(B 600n)

Die **Zuständigkeit** des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen zum Erlass der Baugenehmigung ergibt sich aus Art. 53 Abs. 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG).

**Rechtsgrundlagen** für die Erteilung der Baugenehmigung sind Art. 55 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BayBO.

Sofern in diesem Bescheid Befreiungen/Ausnahmen von Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungen erteilt und/oder Abweichungen von Anforderungen der Bayer. Bauordnung oder aufgrund der Bayer. Bauordnung erlassener Vorschriften zugelassen worden sind, stützen sich diese auf die nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Befreiungen: § 31 Abs. 2 BauGB
- Ausnahmen: § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. der entsprechenden Ausnahmefestsetzung des Bebauungsplanes bzw. der städtebaulichen Satzung
- Abweichungen: Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Die **Kostenentscheidung** beruht auf Art. 1 ff Kostengesetz (KG) i. V. m. dem Kostenverzeichnis (KVz) und der in der Kostenrechnung genannten Tarif-Nr. des KVz; bei Gebührenbefreiung beruht diese auf Art. 4 KG.

#### Hinweise:

(B 603)

Die Hinweise im beiliegenden „**Merkblatt zur Bauausführung**“ sind **zu beachten**.

(B 605)

Soweit in diesem Bescheid keine andere Frist im Sinne von Art. 69 Abs. 1 BayBO bestimmt ist, erlischt die Baugenehmigung, wenn **innerhalb von vier Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag **vor Fristablauf beim Landratsamt eingegangen** ist.

(B 606n)

Die **bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises** durch das Landratsamt **beschränkt sich auf die beantragten Abweichungen nach Art. 63 BayBO**.

(B 620)

Im Übrigen (d. h. für alle anderen Bereiche) wurde der Brandschutz gemäß Art. 59 i. V. m. Art. 62b Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht geprüft.

Die baurechtliche Prüfung in diesem Verfahren beinhaltet **keine Belange des baulichen und organisatorischen Arbeitsschutzes**. Für die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften (siehe Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), Richtlinien für Arbeitsstätten (ASR), Betriebssicherheitsverordnung (BetrSicherV)) ist der Arbeitgeber eigenständig verantwortlich.

(B 629)

Die ausreichende **Löschwasserversorgung** (siehe Brandschutznachweis) ist durch die Gemeinde/Stadt sicherzustellen.

(B 621)

**Feuerlöscher** sind regelmäßig, im Allgemeinen einmal jährlich, mindestens jedoch alle zwei Jahre, durch Sachkundige (z. B. entsprechende Fachkräfte der Lieferfirma) prüfen zu lassen. Ein Vermerk über die letzte Prüfung ist fest oder plombiert am Feuerlöscher anzubringen.

(B 400)

**Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen** unterliegen nach der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) einer turnusmäßigen Überprüfungspflicht. Für die Einhaltung und Dokumentation der Prüfintervalle ist der Bauherr oder der Betreiber verantwortlich.

(B 628)

**Zu beachten sind insbesondere:**

(B 611)

- die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Gaißach, soweit nicht davon in diesem Bescheid befreit wurde.

(B 613)

Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Gaißach zur Ortsgestaltung (Ortsgestaltungssatzung – OGS) ist zu beachten, sofern nicht in diesem Bescheid Abweichungen oder Befreiungen hiervon ausgesprochen wurden.

(B 614)

**Hinweise der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft:**

(B662)

- Hinweise zur allgemeinen Wasserwirtschaft
- Sollte vermutet werden, dass während des Baugrubenaushubs Grundwasser freigelegt wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.
- Sofern sich im Verlauf des Bauvorhabens ein Verdacht auf Altlasten ergibt, z. B. aufgrund optischer oder geruchlicher Auffälligkeiten hinsichtlich Altablagerungen oder Altstandorten oder aufgrund sonstiger Hinweise auf Untergrundverunreinigungen, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Tel.: 0881/182-0, anzuzeigen (Anzeigepflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Ggf. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und der Aushub zwischenzulagern, z. B. in dichten Containern mit Abdeckung.
- Es liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn, zu prüfen, ob das Bauwerk gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern ist und z. B. Vorkehrungen zu treffen sind, um Grundwassereintritt zu vermeiden.

**Rechtsbehelfsbelehrung (gilt auch für Nachbarn):**

(B 640)

Gegen diesen Bescheid kann **innen eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht München,  
Postfach 200543, 80005 München oder  
Bayerstraße 30, 80335 München,**

schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen<sup>1</sup> Form.

Die **Anfechtungsklage eines Dritten** (insbes. Nachbarn) hat **keine aufschiebende Wirkung**. Der **Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung** kann gestellt werden beim

**Bayerischen Verwaltungsgericht München,  
Postfach 200543, 80005 München oder  
Bayerstraße 30, 80335 München,**

schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz **zugelassenen**<sup>1</sup> Form.

**Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:**

<sup>1</sup> Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher eMail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)).

Kraft Bundesrechts ist in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

  
Walleitner



(B 802)

**Bauantrag Nr.:**

**Bauvorhaben:** Bergwacht Bayern Landeszentrum für Sicherheit und Ausbildung 2. Bauabschnitt  
Am Sportpark 6, 83646 Bad Tölz

**Bauherr:**

Bergwacht Bayern, Landesgeschäftsstelle  
Am Sportpark 6  
83646 Bad Tölz

1. Die Abwasserbeseitigung hat nach den vorgeprüften Entwässerungsplänen vom 23.02.2018 zu erfolgen. Die Zweitfertigung ist der auszuführenden Baufirma auszuhändigen. Die Pläne sind auf der Baustelle vorzuhalten.
2. Die Versickerung ist nicht Bestandteil der Prüfung.
3. Nach der städt. Entwässerungssatzung § 15 ist es verboten, Grund- und Quellwasser in die Misch- und Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
4. Der Grundstückseigentümer hat der Stadt Bad Tölz den Beginn der Arbeiten spätestens drei Tage vorher schriftlich anzuzeigen und gleichzeitig den fachlich geeigneten Unternehmer zu benennen.
5. Der Grundstückseigentümer hat die Grundstücksentwässerungsanlage vor Verdeckung der Leitungen auf satzungsgemäße Errichtung und vor ihrer Inbetriebnahme auf Mängelfreiheit durch einen nicht an der Bauausführung beteiligten fachlich geeigneten Unternehmer prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen. Dies gilt nicht, soweit die Stadt die Prüfungen selbst vornimmt; sie hat dies vorher anzukündigen.
6. Der Grundstückseigentümer hat nach Errichtung, die Grundstücksentwässerungsanlage durch einen fachlich geeigneten Unternehmer, auf Mängelfreiheit (Dichtigkeitsüberprüfung der Haltungen und Schächte) prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen. Der Grundstückseigentümer hat der Stadt die Bestätigung innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Prüfung unaufgefordert vorzulegen. Festgestellte Mängel hat der Grundstückseigentümer unverzüglich beseitigen zu lassen.
7. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist mittels Abzweig oder FlexoSet Anschlußelement von Steinzeug herzustellen.
8. Im Bereich der öffentlichen Straße ist der Kanal mit Sand zu ummanteln. Die weitere Einfüllung ist in Lagen von 50 cm Stärke mit einem geeigneten Verdichtungsgerät ordnungsgemäß zu verdichten. Für die letzten 50 cm der Kanaleinfüllung ist nur frostsicheres Kiesmaterial zu verwenden.
9. Im Zuge der Kanalbauarbeiten ist der bisherige Zustand der öffentlichen Straße durch Wiederaufbringen der Straßendecke einwandfrei herzustellen und die vorschriftsmäßige Verkehrssicherung durch den Bauherrn auf eigene Verantwortung zu übernehmen.
10. Spätere Setzungen im Bereich des Kanalgrabens sind durch den Bauherrn zu beheben.
11. Die Entwässerungsanlage ist nach DIN 1986 und DIN EN 752 auszuführen.
12. Gegen Rückstau aus dem städtischen Abwasserkanal hat sich der Bauherr selbst zu schützen (Heben über Rückstauebene).
13. Die Errichtung der Grundstückszufahrt (Gehsteigabsenkung) hat im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt/Tiefbau zu erfolgen.

- 
14. Zufahrten und Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen, z.B. als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen, bzw. mit Mineralbeton, Rasensteinen oder Magerrasen. Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von wasserundurchlässigen und geneigten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen, ist auf dem Baugrundstück selbst zu entwässern. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
15. Kondensat aus Ölfeuerung ist zu neutralisieren.

Bad Tölz, 21.03.2018

Stadtbauamt / Referat 4.3



Müller