

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

4. Änderung Nr. 6 „Badstraße“

im Bereich der Fl. Nrn. 1509/11 und 1509/12

DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Datum: 09.08.2016

GEMARKUNG Bad Kohlgrub

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ort Bad Kohlgrub gehört zu der Gesamtgemeinde Bad Kohlgrub. Das nächste Mittelzentrum ist Murnau und liegt östlich von Bad Kohlgrub, am Staffelsee.

1.2 Regionalplan München

Das Planungsgebiet liegt in Bad Kohlgrub welches zum Fremdenverkehrsgebiet und Erholungsgebiet Werdenfeller Land / Zugspitzregion gehört. Bad Kohlgrub gehört außerdem zum Landschaftsraum des Murnauer Moos mit östlichem Ammergebirge.

1.3 Anbindung

Durch Bad Kohlgrub verläuft die Staatsstraße 2062 (Saulgruber Straße/Hauptstraße /Murnauer Straße).

2. Örtliche Planungen

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Badstraße“ in der Fassung vom 09.11.2010.

Die vorliegende Änderung ist die **4. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 6 und betrifft den Bereich der Fl. Nrn. 1509/11 und 1509/12.

Die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich. Diese Planung ersetzt den bisherigen **Planteil**, der 3. Änderung innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig und führt ihn wieder in die Urfassung vom 09.11.2010 zurück.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Badstraße“ der Gemeinde Bad Kohlgrub und betrifft die Flurnummern 1509/11 und 1509/12. Das Planungsgebiet schließt eine Fläche von ca. 1.070qm ein.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die vierte Bebauungsplanänderung soll die Änderungen für den Bereich der Bauparzelle 11 und 12 wieder in die Fassung des Bebauungsplanes vom 09.11.2010 führen und die 3. Änderung revidieren.

Geplant ist zukünftig auf den Parzellen 11 und 12 wieder ausschließlich Einzelhäuser zuzulassen. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB aufgestellt. Er steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bad Kohlgrub nicht entgegen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf sieht auf den Parzellen 11 und 12 statt den bisher vorgesehenen ein Einzel- bzw. Doppelhaus mit einer Grundfläche von insgesamt 150qm wieder zwei Einzelhäusern vor. Aufgrund der geänderten Gebäudeart (Einzel- anstatt Doppelhaus) ist eine Anpassung der Lage der Nebenge-

bäude (Garage, Carport, Nebengebäude) erforderlich. Auf Parzelle 11 wird die Garage nun wieder an die nordwestliche Grenze gerückt und die Erschließung direkt von der neuen Erschließungsstraße geführt. Weiterhin ist auch nur der regional typische Haustyp ohne Dachaufbauten und mit einer Dachneigung von 24 - 28° zulässig.

5.2 Grünstruktur

Die geplante Grünstruktur wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderung verfolgt. Die geplanten bzw. zu pflanzenden Bäume werden nur aufgrund der baulichen Änderung wieder situiert wie im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf von 2010.

6. Geänderte Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bisher, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und der Angabe der maximalen Wandhöhe festgelegt. Wobei im Falle einer Doppelhausbebauung jeweils 75 qm Grundfläche für die jeweilige Bauparzelle zulässig waren, je Einzelhaus werden nun wieder 100 qm (GR100) festgelegt.

Aufgrund der erforderlichen abgeänderten Lage der Nebengebäude und geänderten Grundfläche der Hauptgebäude ist nun eine Überschreitung für Anlagen gem. § 19 BauNVO Abs. 4 also für Garagen/Carports/Nebengebäude, sowie deren Zufahrten um bis zu **100 %** notwendig. Für die notwendigen Stellplätze ist eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche wie bisher, um weitere 50 % zulässig.

Die Höhenlage des zulässigen Gebäudes wurde mit 880,5 m ü.NN entsprechend der bisherigen Höhenlage festgesetzt.

6.3 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung regelt die städtebaulich gewünschten Gebäudeformen. Die Mindestgrundstücksgröße von mind. 450 qm je Einzelhaus und 350 qm je Doppelhaushälfte ist weiterhin vorgesehen und gewünscht.

6.4 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen/Carports/Nebengebäude.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurde lediglich die Lage der geplanten Nebengebäude, entsprechend der ursprünglichen städtebaulich Struktur wieder rückgeführt.

Auf Parzelle 11 ist das Nebengebäude nun wieder an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit davorliegender Zufahrt geplant.

6.5 Bauliche Gestalt

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in der Gemeinde Bad Kohlgrub zu erhalten und weiterzuführen wurde auch in der vorliegenden Änderung der vorherrschende Haustyp mit einer max. Wandhöhe von 5,80 m und einer Dachneigung von 24 - 28°, ohne Dachaufbauten und Dacheinschnitte, festgelegt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird auf Grund der Innenbereichslage und der damit verbundenen gemäßigten Nachverdichtung im Sinne des §13 BauGB im beschleunigten Verfahren, erstellt.

Da durch die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, sowie keine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b und keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauBG in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von einer Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen abzusehen.

Die Grünordnung der vierten Änderung stellt nur eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die revidierten Baufenster in die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes dar. Die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie der Sicherung des Ortsbildes entlang der *Badstraße* und den Grundstücken ist auch weiterhin Ziel des Bebauungsplanes.

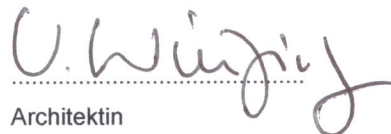
11. Kosten und Finanzierung

Falls Erschließungskosten anfallen werden diese im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von den Antragstellern bzw. Grundeigentümern getragen.

11. Aug. 2016



Erster Bürgermeister



Architektin