



# **GEMEINDE BAD KOHLGRUB**

## **EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße" Textteil**

**Schongau, den**  
Geändert:  
Endfertigung:

**14.03.2023**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + Partner**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## **Präambel**

Die Gemeinde Bad Kohlgrub, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom \_\_\_\_\_ aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 43

"Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße" als Satzung.

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

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplans**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplan Nr. 43 "Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße" gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 505/3 (Teilfläche), 1503/2 (Teilfläche), 1716, 1716/1, 1716/2, 1716/3, 1716/4, 1716/5, 1716/7, 1717, 1717/1, 1717/2, 1717/3, 1717/5, 1717/6, 1720, 1720/2, 1720/3 (Teilfläche), 1720/5, 1720/6, 1736, 1736/5, 1736/6 (Teilfläche), 1736/7, 1736/8, 1736/10, 1736/11 (Teilfläche), 1736/12, 1736/13, 1736/14, 1736/15, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1736/19 der Gemarkung Bad Kohlgrub

### **§ 2**

#### **Festsetzungen durch Text**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO, sowie als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbau betriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zugelassen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Regelungen des § 16 Abs. 2 keine Anwendung. Diese sind im Rahmen des § 34 BauGB zu prüfen.

## **3. Bauweise**

- 3.1 Grundsätzlich gilt für die Beurteilung der Baumaßnahme § 34 BauGB. Im Übrigen wird die bauliche Nutzung bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sowie durch die überbaute Grundfläche (GRZ). Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Einhausungen, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Baugrundstücke müssen mindestens 550 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Reihenhausbauungen zählt das Gesamtgrundstück. Die Mindestgrundstücksgröße dieser Anlagen wird mit mindestens 950 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.3 Die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden.

## **4. Gestalterische Festsetzungen**

Die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Bad Kohlgrub (Ortsgestaltungssatzung) in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Grünflächen**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Steingärten sind unzulässig.

## 5.2 Bäume und Sträucher

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 Hinweise) in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

## 5.3 Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

## 6. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

## 7. Niederschlagswasserbeseitigung

- 7.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 7.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 7.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

### **§ 3 Hinweise**

1. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
2. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
4. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
5. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „\*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

#### **Beispielliste**

##### **Heimische Bäume I. Ordnung:**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn*   |
| Betula pendula      | Weiß-Birke*   |
| Fagus sylvatica     | Rot-Buche*    |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche*  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde* |
| Tilia cordata       | Winter-Linde* |

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

### **Heimische Bäume II. Ordnung:**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche*     |
| Prunus avium     | Vogelkirsche*  |
| Sorbus aucuparia | Eberesche      |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

### **Obstgehölze:**

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurennette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlesch, Discovery, Alkmene, Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

### **Heimische Sträucher:**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana   | Haselnuss           |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster   |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

## **6. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 7. Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

#### 8. Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Bad Kohlgrub,

Franz Degele  
Erster Bürgermeister