

1. Änderung Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstrasse“

# GEMEINDE BAD KOHLGRUB

LANDKREIS

GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Landratsamt - P  
Garmisch-Partenkirchen

24. Okt. 2016

Nr. .... Beilagen .....

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AN DER STICKELSGRABENSTRASSE“ (FLST. NRN. 1738 TEIL, 1738/10, 1738/12 TEIL, 1738/15)

### **1. ÄNDERUNG** i.d.Fassung vom 07.06.2016

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches, der Art. 91, 89, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Neufassung des Bebauungsplans als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1 000

Änderungsplanung:

**BÖHMERLAUBENDER** ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GbR  
Lüßweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub

## 1. Änderung Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstrasse“

Festsetzung 2.1 wird wie folgt geändert:

### 2.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 28° zulässig. Aussermittige Firstanordnungen sind bis zu einer Verschiebung von max. 1/3 der Hausbreite zulässig. Für Nebengebäude sind geneigte Dächer bis 28° und begrünte Dächer ohne Neigung zulässig (redaktioneller Hinweis: analog Bebauungsplan Gagers). Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung für alle unter Punkt 2.1 nicht geregelten Belange der Gestaltung von Dächern.

1. Änderung Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstrasse“

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14. Juni 2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stickelsgrabenstraße“ in der Fassung vom 12.11.2002 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18. Juli bis einschließlich 18. August 2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12. Juli 2016 bis einschließlich 18. August 2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11. Oktober 2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stickelsgrabenstraße“ in der Fassung vom 07. Juni 2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

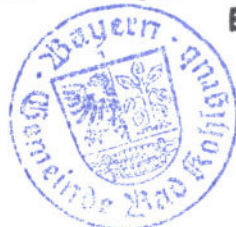
## 5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am  
17. Okt. 2016

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stickelsgrabenstraße“ in der Fassung vom 07. Juni 2016 mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bad Kohlgrub, 17. Oktober 2016 - Siegel -



Erster

  
Bürgermeister Karl-Heinz Reichert

## 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „An der Stickelsgrabenstraße“

Gemeinde Bad Kohlgrub

Landkreis Garmisch-Partenkirchen



Abbildung 1: Luftbild

## Begründung 1. Änderung Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstraße“

### Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Situation.....	3
1.1 Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.2 Bebauungsplan .....	3
2 Verfahrensstand.....	3
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB: .....	3
3 Planungsanlass und Planungsziele.....	4
4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans.....	4
Folgende Festsetzungen werden wie folgt geändert:.....	4
5 Auswirkungen des Bebauungsplans.....	5
5.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
5.2 Umweltprüfung.....	5
6 Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen.....	5
7 Kosten.....	5
Abbildungen	
Abbildung 1: Luftbild.....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	3

## 1 Planungsrechtliche Situation

### 1.1 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kohlgrub sind die Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstraße“ wurde 12.11.2002 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bad Kohlgrub als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen, verschiedenen Grünflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

## 2 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:

Durch die geringfügige Änderung der Festsetzungen Nr. 2.1 und der daraus resultierenden Zulässigkeit von ungleichschenkligen Satteldächern (bis zu max. 1/3 der Giebelbreite) sowie der Möglichkeit Nebengebäude wie z.B. Garagen und Carports in Anlehnung an aktuelle Bebauungsplanungen (z.B. Gagers) mit begrünten Flachdächern zu gestalten, werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

### 3 Planungsanlass und Planungsziele

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung soll der Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstraße“ an die aktuellen und damit zeitgemäßen Planungsmaßsstäbe angepasst werden, was die Gestaltung von Dächern anbelangt. Mit der Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung von Dächern geschaffen. Die Gemeinde schafft durch die Angleichung der Dachgestaltung einen einheitlichen und zeitgemäßen Planungsstandard, der auch mit zukünftigen Ortsgestaltungssatzungen im baurechtlichen Sinne harmoniert.

### 4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Folgende Festsetzungen werden wie folgt geändert:

#### 2.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 28° zulässig. Aussermittige Firstanordnungen sind bis zu einer Verschiebung von max. 1/3 der Hausbreite zulässig. Für Nebengebäude sind geneigte Dächer bis 28° und begrünte Dächer ohne Neigung zulässig. Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung für alle unter Punkt 2.1 nicht geregelten Belange der Gestaltung.

### 5 Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung der 1. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2007 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

## 6 Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Für den Bebauungsplan getroffene Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. vereinfachte Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

## 7 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Gemeinde Bad Kohlgrub durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Aufgestellt Gemeinde Bad Kohlgrub am 07.06.2016

Bad Kohlgrub, den 17. Okt. 2016



**Karl-Heinz Reichert**  
**1. Bürgermeister**



## Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstraße“ 1.Änderung

Gemeinde

Bad Kohlgrub



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Stand: 13.10.2016

### **Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB**

Der Bebauungsplans „An der Stickelsgrabenstraße“ ist vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Kohlgrub am 12.11.2016 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Er wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) ist der 1.Änderung des Bebauungsplans beigelegt.

### **Verbindliche Bauleitplanung – Ziel und Zweck der 1.Änderung**

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung soll der Bebauungsplan „An der Stickelsgrabenstraße“ an die aktuellen und damit zeitgemäßen Planungsmaßstäbe angepasst werden, was die Gestaltung von Dächern anbelangt. Mit der Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung von Dächern geschaffen. Die Gemeinde schafft durch die Angleichung der Dachgestaltung einen einheitlichen und zeitgemäßen Planungsstandard, der auch mit zukünftigen Ortsgestaltungssatzungen im baurechtlichen Sinne harmonisiert.

Folgende Festsetzung wurde wie folgt geändert:

#### **2.1 Dachgestaltung**

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 28° zulässig. Aussermittige Firstanordnungen sind bis zu einer Verschiebung von max. 1/3 der Hausbreite zulässig. Für Nebengebäude sind geneigte Dächer bis 28° und begrünte Dächer ohne Neigung zulässig. Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung für alle unter Punkt 2.1 nicht geregelten Belange der Gestaltung.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Planung der 1. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2007 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

### Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbelange

Der Änderungsentwurf ist vom **18.07.2016** bis **18.08.2016** öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die davon betroffenen Behörden beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung sind von Bürgern keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Bedenken haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt, Untere Naturschutz-, Immissionsschutz- und Bauaufsichtsbehörde, Gar  
misch-Partenkirchen

Aufgestellt BöhmerLaubender Architektur und Stadtplanung 13.10.2016

Bad Kohlgrub, den 17. Okt. 2016



*K.H. Reichert*

Karl-Heinz Reichert  
Erster Bürgermeister