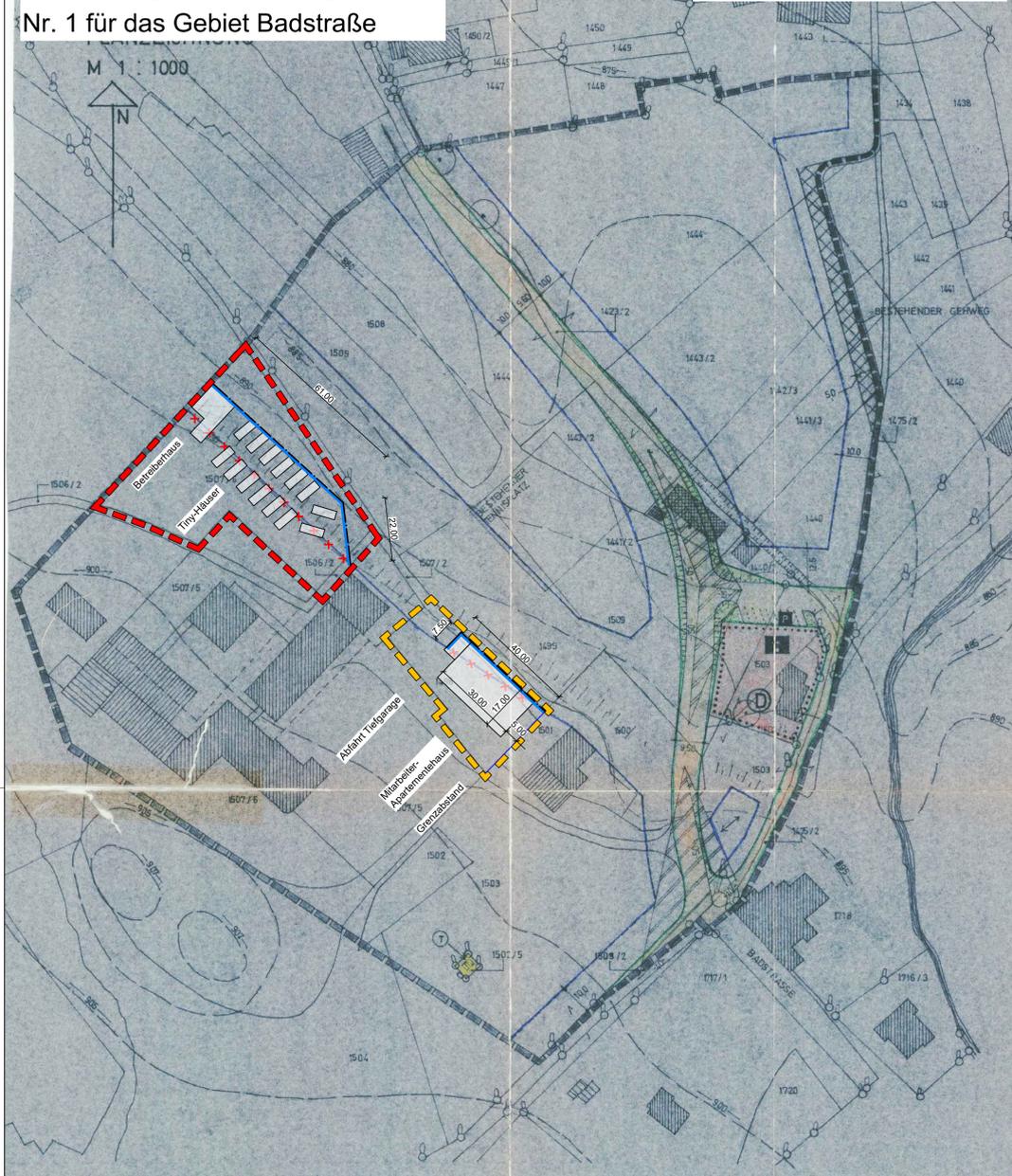


5. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 für das Gebiet Badstraße

Gemeinde Bad Kohlgrub



ZEICHNERKLÄRUNG:

FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- 11. GRENZE DES GÜLTIGKEITSBEREICHES
- 12. BAUGRENZE
- 13. BAUGRUNDSTÜCK FÜR DIE VORHANDENE EV. KIRCHE
- 14. GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ
- 15. FLÄCHE FÜR DIE VORHANDENE TRAFOSTATION
- 16. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- 17. STRASSENBEREINIGUNGSFLÄCHE BEGRENZUNG SANDSTREIFEN VERKEHRSFLÄCHEN
- 18. OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- 19. SICHTDREIECK MIT MASSANGABE N m
- 20. VERBINDLICHE MASSE (z.B. 9,60 m)
- 21. STRASSENBELEITGERÄT
- 22. FLÄCHE DIE MIT EINEM WASSERLEITUNGSRECHT ZUGANGEN DER GEMEINDE ZU BELASTEN IST
- 23. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND NICHT EINGEFRIEDERT WERDEN DÜRFEN
- 24. BAUM ZU ERHALTEN
- 25. FIRSTRICHTUNG

FÜR DIE HINWEISE:

- 21. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 22. FLURSTÜCKNUMMER Z.B. 1507/5
- 23. VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE
- 24. VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- 25. GEBÄUDE DIE ABZURECHEN SIND
- 26. BÜSCHUNG
- 27. HÖHENLINIEN MIT HÖHENDANGABE IN m ÜBER NN

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Gebiet des Gültigkeitsbereiches ist unterteilt in ein Baugrundstück für die EV Kirche und ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauGB. Das Gebiet der Hauptverkehrsstraße und südlich der EV-Kirche gelegen, von Teilen der Flurstücke 1503 und 1509 umschlossene Baugrundstück - in folgendem kurz Baugrundstück 1503 - hat folgende Festsetzungen:
 - 1.2 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von größeren Kur- und Beherbergungsbetrieben.
 - 1.2.1 Zulässig sind:
 - a) Betriebe des Kur- und Beherbergungsgewerbes mit mindestens 30 Betten
 - b) Arztpraxen und mit den Nebengebäuden des SO im vereinbarten Lössen und gestraufene Betriebe, wie z.B. Brauerei, Feinstoff- und Kunstgewerbe
 - c) Anlagen für Licht- und Geräuschschuttsperren sowie für Wirtschaftskeller und Betriebskeller.
 - 1.2.2 Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zugelassen werden.
 - 1.3 Mass der baulichen Nutzung
 - 1.3.1 In SO darf eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 nicht überschritten werden.
 - 1.4 Zahl der Vollgeschosse
 - 1.4.1 In SO sind nur Hauptgeschosse mit 2 Vollgeschossen zulässig.
 - 1.4.2 Abweichend von Ziffer 1.4.1 sind für Vorhaben nach Ziffer 1.2.1 a dieser Satzung 3 Vollgeschosse zulässig.
 - 1.4.3 Abweichend von Ziffer 1.4.1 und 1.4.2 ist auf dem Baugrundstück 1503 - bei ein Hauptgeschosse mit einem Vollgeschoss zulässig.
 - 1.5 Grundstücksabgrenzungen
 - 1.5.1 In SO beträgt die Grundstücksabgrenzung 3,40 m
 - 1.5.2 Hiermit abweichend ist das Baugrundstück 1503 - bei in seiner durch die umgebenden Straßengrenzungsflächen und die Abgrenzung zur Kirche vorgegebene Größe von ca. 1000 m² zulässig.
 - 1.5.3 Ausnahmsweise können für Vorhaben nach Ziffer 1.2.1 b, die nicht in baulichen Zusammenhang mit einem Vorhaben nach Ziffer 1.2.1 a errichtet werden, Grundstücksabgrenzungen von 1500 m zugelassen werden, wenn diese nicht als sonstigen Grundstücke, die bei einer in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundstücksumbildung entstehen, den baulichen Vorhaben auf den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.
 - 1.6 Bauweise, Gebäudehöhen
 - 1.6.1 offene Bauweise gem. § 22 (1) BauGB
 - 1.6.2 Bauweise von Gebäuden mit 3 Vollgeschossen: mindestens 3 m
 - 1.6.3 Die Traufhöhe von Hauptgebäuden muss um mindestens 25 % länger sein als die Gebäudehöhe
 - 1.7 Straßensicherheitsmaßnahmen
 - 1.7.1 Straßensicherheitsmaßnahmen sind innerhalb der überbauten Flächen errichtet werden.
 - 1.7.2 Straßensicherheitsmaßnahmen, die länger als 7 m sind, dürfen zur demontierbaren Straßensicherheitsfläche nicht eingefriedet werden.
 - 1.7.3 Freie Bauweise darf nur eine Zufahrt von max. 6 m Breite errichtet werden.
 - 1.8 Mindestabstände der Bauweise
 - 1.8.1 bei einem Vollgeschoss (Flurstück Nr. 1503 - Ost): mind. 0,60 m, max. 1,00 m
 - 1.8.2 bei zwei Vollgeschossen: max. 0,60 m
 - 1.8.3 bei drei Vollgeschossen: max. 0,25 m
 - 1.8.4 als Mindestmaß gilt der Abstand von überbauten Gebäuden des obersten Geschosses bis überbauten Freizeitanlagen.
 - 1.9 Grünanlagen
 - 1.9.1 nur Siedelbereich mit 10 - 20% Grünfläche zulässig
 - 1.9.2 Dachbegrünung: durchgehend, geneigte Dachflächen: Dachziegel
 - 1.9.3 Dachvergrünung: einseitig mind. 0,70 m
 - 1.9.4 Dachaufbauten (Ganzen) und Dachschichten (negative Ganzen) sind auszuweisen.
 - 1.9.5 Stützliche Gebäude sind zu verputzen, Auszubehälterkanten müssen solche zu Holz sind auszuführen.
 - 1.10 Einflurabstände
 - 10.1 zulässig: nachfolgende Holzarten aus überbauten Hausdächern
 - 10.2 abweichend von Abs. 1 sind an öffentlichen Grundstücksabgrenzungen durch geteilte Hauptverkehrsstraßen nachfolgende Holzarten zulässig.
 - 10.3 Ausschüsse sind geneigt Einflurabstände zulässig, wenn Straßensicherheits- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
 - 10.4 Höhe der Einflurabstände max. 1,10 m
 - 10.5 Ausschüsse zulässig sind Einflurabstände, die von den Bestimmungen der Ziffer 10.1 und 10.4 abweichen, wenn dies wegen der Eigenart des Vorhabens erforderlich wird.
 - 1.11 Fortbestand Bauwerk
 - 11.1 Der alte Bauwerkbestand, ist soweit irgendwo möglich, zu erhalten.
 - 11.2 Zu erhalten sind insbesondere die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sowie alle Anlagen des Außenbereichs, die an der Ostseite des Gültigkeitsbereiches verbleiben.
 - 1.12 Sichtverhältnisse
 - 12.1 In Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtverhältnisse dürfen keine Sichtbehinderungen, z.B. bauliche Anlagen, Zäune, Anlagenelemente errichtet werden, die sich über 0,90 m über die Oberfläche der darunterliegenden Straße erheben.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007 sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) den Bebauungsplan Nr. 6 - 5. Änderung für das Gebiet Badstraße als Satzung.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 5 BauGB am 28. Juni 1976, am 20. Juli 1976, am 14. Jan. 1977 in Rathaus in Bad Kohlgrub öffentlich ausgelegt.

- 2. Aug. 1976

Bad Kohlgrub, den 19. Jan. 1977

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 17.3.1977 Nr. III/1 - 6102/1 - 16 gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsrecht (Delegationsverordnung - DeVBauFöV/StBauFöV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.1.1977 (GVBl. S. 67) genehmigt.

Bad Kohlgrub, den 5.6.1978

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Satz 1 und 2 BauGB am 5.6.78 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BauGB und des § 155 a Satz 1 und 2 BauGB wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 Satz 3 BauGB).

Bad Kohlgrub, den 5.6.1978

1. Bürgermeister

3. Festlegung

Ausfertigung

Erstausfertigung

Genehmigt am 22.10.1973

11.10.1973

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

1. A. A.

Dr. Pöschel

Regierungspräsident

BEBAUUNGSPLAN NR 6
DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB,
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN
FÜR DAS GEBIET "BADSTRASSE"
MASSTAB 1 : 1000

PLANFERTIGER: LANDRATSAMT GARMISCH - PARTENKIRCHEN,
BAUABTEILUNG

DATUM DER PLANFERTIGUNG: 23.10.1973, GEAN. 11.3.1974,
GEAN. 13.3.1976

Präambel:

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007 sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) den Bebauungsplan Nr. 6 - 5. Änderung für das Gebiet Badstraße als Satzung.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung handelt es sich ausschließlich um Änderungen in der Planzeichnung; die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten für den Änderungsbereich fort.

- Verfahrensvermerke**
1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 21.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 02.12.2021 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 29.12.2021 bis einschließlich 29.01.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
 3. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2021 bis einschließlich 29.01.2022 beteiligt.
 4. **Behandlung / Abwägung**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.2022 über die eingegangenen Anregungen während der Offenlage und Stellungnahmen beraten und beschlossen.
 5. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Kohlgrub, den Franz Degele,
Erster Bürgermeister

6. **Bekanntmachung**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Bad Kohlgrub, Hauptstr. 29, 82433 Bad Kohlgrub, montags bis freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags auch von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr 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)

Legende

- Umgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Teil 1
Änderungen: Parzelle 1507/6
- Umgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Teil 2
Änderung: Parzelle 1498
- Baugrenze
- Baugrenze aufgehoben

Ingenieure
ISA für Städtebau und Architektur

D - 82433 Bad Kohlgrub
Hauptstraße 31
Telefon 0 88 45 - 7 038 181
Fax 0 88 45 - 7 579 949
E-mail info@isa-heltersberg.de

Projekt: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Badstraße			
Bauherr: Gemeinde Bad Kohlgrub	Änderung: Redaktionelle Änderungen	Datum: Feb. 2022	Name: Ru
Planinhalt: Bebauungsplan Satzungsexemplar			
bearbeitet: Nov. 2021	Datum: Nov. 2021	Name: Jo / Na	Ingenieurbüro: Maßnahmenträger:
gezeichnet: Nov. 2021	Datum: Nov. 2021	Name: Se	
geprüft: Projektnummer: BP 168	Datum: Blattnummer: - 1 -	Name: Maßstab: 1:1.000	