

# GEMEINDE BAD KOHLGRUB

## LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

### BEBAUUNGSPLAN ' GAGERSLEIT'N '

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 diesen Bebauungsplan als

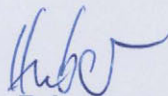
#### SATZUNG.

Maßstab: 1 : 1 000

#### Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	25.05.1999
geändert:	20.08.1999
Entwurf:	06.03.2000
geändert:	04.04.2000

Planung:



Huber Planungs - G m b H  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695

# A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## PLANZEICHENERKLÄRUNG


### B. ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN


##### 1.0. Art der baulichen Nutzung


1.1.  Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

##### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

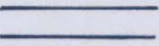
2.1.  max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm  
Sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen um 70 % überschritten werden.

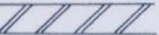
##### 3.0. Bauweise, Baugrenzen

3.1.  Baugrenze

3.2.  vorgeschriebene Firstrichtung

##### 4.0. Verkehrsflächen


4.1.  öffentliche Verkehrsfläche  
mit Straßenbegrenzungslinie


4.2.  private Erschließungsstraße


##### 5.0. Grünflächen

5.1.  öffentliche Grünfläche


##### 6.0. Grünordnung

6.1.  Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten,  
Mindestanforderung H. 3xv. StU 16-18 cm,  
Acer platanoides - Spitzahorn, Quercus robur - Eiche  
Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Linde




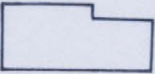

6.2.  Pflanzgebot Obstbäume, Halb- oder Hochstämme,  
alte bewährte Sorten,  
mindestens jedoch 1 Hochstamm je Grundstück

6.3.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung der Natur und Landschaft  
Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten  
und extensiv zu nutzen (z.B. extensive Weide bzw.  
Sukzessionsfläche mit Entbuschung bei Bedarf).

##### 7.0. Sonstige Planzeichen

7.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes

## 2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2.  geplante Grundstücksgrenze
- 2.0. 1451 Flurnummer, z.B. 1451
- 3.1.  vorgeschlagenes Hauptgebäude
- 4.1.  bestehendes Haupt-/ Nebengebäude
- 5.0.  Höhenkote, Circaangabe  
(nachrichtliche Übernahme bestehender Planungen)

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,20 m. *OK. FERTIGES GEL. OK. FERTIGES DACH. (AUSSEREN FLUCHT)*
- 1.2. Überschreitungen von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, bis max. 1,50 m Tiefe, sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie über die gesamte Gebäudefront reichen.
- 1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.
- 1.4. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

### 2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude und Gestaltung der Erschließungsstraße

#### 2.1. Höhenlage

Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhenunterschied sind unzulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeausformung nach dem Bau der Erschließungsstraßen. Die Erschließungsstraße darf maximal 30 cm über OK bestehendem Feldweg östlicher Fahrbahnrand liegen und die befestigte Fläche bis zum Wendehammer nur 3,50 m breit sein. Zu den Nachbargrundstücken ist ein 50 cm breites Bankett herzustellen. Die Straßenlage ist vor Baubeginn abzustecken und von der Gemeinde Bad Kohlgrub abzunehmen.

Nach dem Bau der Erschließungsstraßen ist ein Höhennivellement vom Grundeigentümer zu erstellen. Vor Baubeginn sind die Gebäudekoten einzumessen und die Höhenlage festzulegen. Vor der dann festgestellten tiefstliegenden Gebäudeecke wird die maximale Wandhöhe festgelegt.

## 2.2. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 24-26°. Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel sind unzulässig. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 10 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und an den Traufseiten mindestens 60 cm und höchstens 100 cm betragen.

## 2.3. Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Tönen gestrichen werden. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.

## 3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in den Hauptbaukörper zu integrieren. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## 4.0. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zäune sind zu Verkehrsflächen als Holz-Staketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

## 5.0. Grünordnung

### 5.1. Hecken

Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

### 5.2. Nachpflanzungen

Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.

5.3. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5.4. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5.5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

5.6. Bei den drei an der privaten Erschließungsstraße zu pflanzenden Bäume gem. Ziff. B.1. 6.1 sind Bäume der 2. Wuchsklasse zu verwenden.

6.0. Entwässerung

6.1. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern.

7.0. Immissionen

7.1. Schlaf- und Kinderzimmer im nordöstlichsten Gebäude müssen mindestens je ein Fenster besitzen, das an der Südwest- und / oder Südostfassade orientiert ist.

## D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

3.0. Altlasten / Standsicherheit

3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

3.2. Über die Standsicherheit liegen der Gemeinde keine Angaben vor.

4.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

5.0. Abkürzungserläuterungen

5.1. BayBO = Bayerische Bauordnung, BauGB = Baugesetzbuch  
BauNVO = Baunutzungsverordnung, OK = Oberkante  
Fl.Nr. = Flurnummer

6.0. Immissionen

6.1. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

6.2. Im Bereich des nordöstlichsten Gebäudes können die Orientierungswerte für den Schallschutz von 55 dB tags überschritten werden.

7.0. Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen ist, soweit möglich, zu versickern.

## E. VERFAHRENSHINWEISE

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat in der Sitzung vom 14.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bad Kohlgrub, -7. Aug. 2000

1. Bürgermeister Schedler

### 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.09.98 bis 09.10.98 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Bad Kohlgrub, .....

1. Bürgermeister Schedler

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.09.98 bis 09.10.98 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.09.98 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Kohlgrub, -7. Aug. 2000

1. Bürgermeister Schedler

### 4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.99 bis 07.01.2000 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung wurde am 25.11.99 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Kohlgrub, -7. Aug. 2000

1. Bürgermeister Schedler

### 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 02.05.2000 bis einschl. 16.05.2000 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung wurde am 20.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Kohlgrub, -7. Aug. 2000

1. Bürgermeister Schedler

6. Satzung

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat am 11.07.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Kohlgrub, 7. Aug. 2000

1. Bürgermeister Schedler

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Bad Kohlgrub öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 21.07.2000 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 21.07.2000 ortsüblich durch ...Anschlag... bekanntgemacht worden.  
an der Gemeindefel

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Kohlgrub, 7. Aug. 2000

1. Bürgermeister Schedler