Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diese Änderung des Bebauungsplans
2. Baugrenze
3. 10,0 — Maßangabe in Metern
4. II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. **2.**
5. ED — nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
6. Hauptfirstrichtung zwingend
7. Straßenbegrenzungslinie
8. Öffentliche Verkehrsfläche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt im nordöstlichen Bereich den seit 10. August 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gehren" der Gemeinde Bad Kohlgrub.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. **GRZ = 0,20** — Höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 0,20

2.2. **GFZ = 0,35** — Höchstzulässige Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO, z.B. 0,35

2.3. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut, darf talseitig höchstens 6,80 m betragen.

2.4. Die Grundflächenzahl darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Parzellen 1 bis 3 um höchstens 120 m² überschritten werden.

3. Bauweise

3.1. Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:
Je Wohngebäude sind maximal **zwei** Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude.

3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden abschließend mit Ausnahme der Garagen- und Nebengebäude durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4. Garagengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Gemeinsame Garagen an der Grundstücksgrenze müssen profilgleich errichtet werden.

3.5. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf je Parzelle nicht mehr als 12 m² betragen. Die Nebenanlagen sind erdgeschoßig in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) auszuführen. Nebenanlagen sind in direktem Anschluss an Garagen zu errichten. Der Anbau an Garagen hat profilgleich zu erfolgen.

3.6. Balkone dürfen bis zu einer Tiefe von höchstens 1,25 m an der Giebelseite und einer Tiefe von höchstens 1,10 m an der Traufseite auch über die vorgegebenen Baugrenzen hinaus errichtet werden.

4. Garagen und Stellplätze

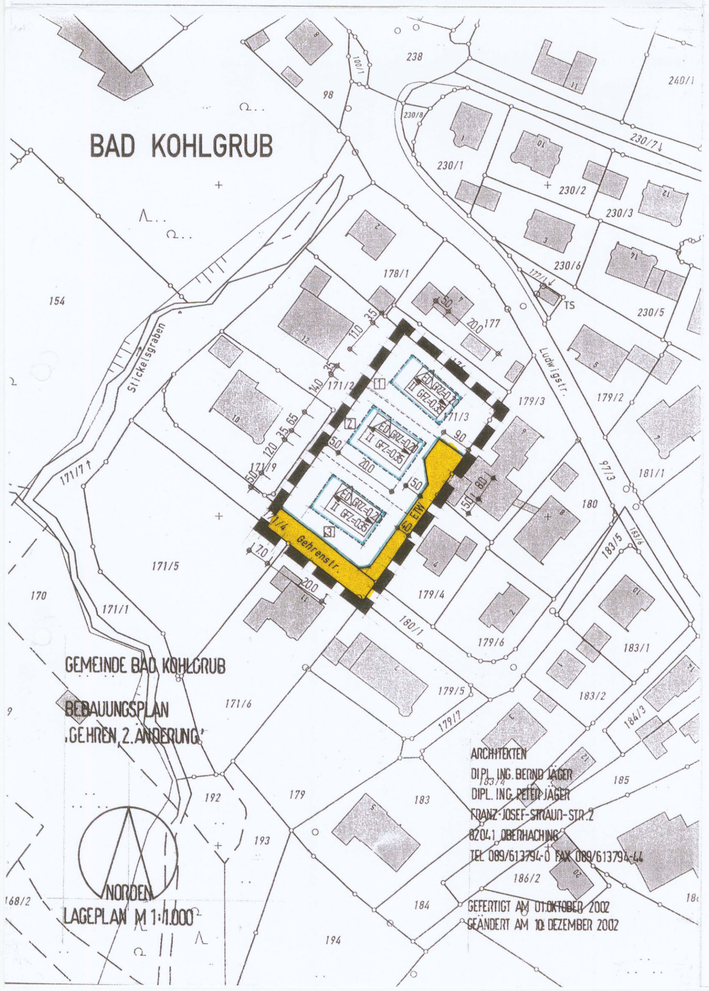
4.1. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon nach Möglichkeit mindestens 1 Stellplatz in einer Garage. Erforderliche Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die übrigen zulässigen Nutzungen sind die Mittelwerte der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) BayBO des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181, maßgebend.

4.2. Abhängige Stellplätze im Stauraumbereich vor den Garagen können nur dann angerechnet werden, wenn Stellplatz und Garage derselben Wohneinheit dienen.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlage für jedes Gebäude zulässig.

5.2. Bei Doppelhäusern und zusammengebauten Garagen- und Nebengebäuden sind Dachneigung, Dachdeckung, First- und Wandhöhe sowie die Farbgestaltung jeweils einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind aufeinander abzustimmen.



5.3. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Werbeanlagen dürfen jedoch nicht an Einfriedungen und nicht höher als 2,50 m über Gelände an Gebäuden angebracht werden.

5.4. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Zellen und Energiedächer sind in der Dachfläche liegend zulässig. Sie müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.

6. Freiflächengestaltung und Grünordnung

6.1. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

großkroniger Baum, Baum der 1. Ordnung, zulässige Arten und Pflanzgröße :
Hochstamm, mindestens 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

kleinkroniger Baum, Baum der 2. Ordnung, zulässige Arten und Pflanzgröße :
Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt

Alnus incana	Weißerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe

oder
Obstbäume mit Halbstamm, die dem rauhen Klima angepaßt sind.

6.2. Fensterlose Gebäude- und Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Zulässige Arten für Fassadengrün:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Pathenocissus Quinquefolia „Engelmanii"	Wilder Wein
Polygonum Aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis vinifera	Weinrebe, robuste Sorte

6.3. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artenentsprechend nachzupflanzen.

7. Sonstiges

7.1. Das Oberflächenwasser muß, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

7.2. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.

7.3. Im Übrigen gilt die 1. Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Bad Kohlgrub – Gestaltungssatzung – in der Fassung vom 01.01.2002.

C. HINWEISE

1. **171/3** — Flurstücknummer, z.B. 171/3
2. 2 — Parzellennummer z.B. 2
3. bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
4. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
5. bestehendes Hauptgebäude
6. bestehendes Nebengebäude
7. vorgeschlagener Baukörper
8. ETW — Öffentliche Verkehrsfläche, Eigentümerweg
9. Strom- und Fernmeldeleitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.
10. Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bad Kohlgrub angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
11. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
12. Es ist anzustreben, daß bei Grenzbebauung der Garagen- und Nebenanlagen im Traufbereich das Vordach maximal 0,50 m auf das Nachbargrundstück ragen darf, eine sogenannte Luftraumüberbauung.
13. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.
14. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 10. Dezember 2002 hat in der Zeit vom 23. Dezember 2002 bis zum 23. Januar 2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10. Dezember 2002 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Kohlgrub am 11. Februar 2003 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel) — Bad Kohlgrub, den 12. Februar 2003

1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 19. Februar 2003. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10. Dezember 2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) — Bad Kohlgrub, den 12. März 2003

1. Bürgermeister

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

BEBAUUNGSPLAN „GEHREN, 2. ÄNDERUNG"

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

BEBAUUNGSPLAN „GEHREN"

2. ÄNDERUNG

(Flur Nr. 171/3 und 171/4 Teilfläche, Gemarkung Bad Kohlgrub)

SATZUNG

GEFERTIGT AM 01. OKTOBER 2002
GEÄNDERT AM 10. DEZEMBER 2002

Architekten
Dipl. Ing. Bernd Jäger
Dipl. Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Str. 2
82041 Oberhaching
Tel. 0 89 / 613 794-0
Fax 0 89 / 613 794-44
Architekten@bp.jaeger.de