



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
 FÜR DAS "BAUER-GRUNDSTÜCK"  
 AN DER KEHRERSTRASSE IN BAD KOHLGRUB

PLANUNG

ARCHITEKT DIPL.-ING. OTTO FUSSENEGGER  
 SONNENSTR. 12  
 82433 BAD KOHLGRUB



DATUM DER PLANFERTIGUNG









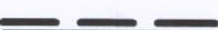
03.03.2009

GEÄNDERT AM



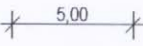


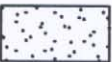
30.06.2009

## ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.1  Baugrenze
- 1.2  Flächen für Garagen
- 1.3  Firstrichtung der Hauptgebäude
- 1.4  öffentliche, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche
- 1.5  Straßenbegrenzungslinie
- 1.6  Schotter (Versickerung)
- 1.7  Zufahrt zu Garagen
- 1.8  privater Eingrünungsstreifen
- 1.9  Grenze des Geltungsbereichs

### 2. FÜR DIE HINWEISE

- 2.1  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.3 *2260/19* Flurstücksnummer
- 2.4  Maßangabe in Meter
- 2.5  vorgeschlagene Gebäude
- 2.6  vorgeschlagener Standort Einzelbaum
- 2.7  geplantes Retentionsbecken

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN

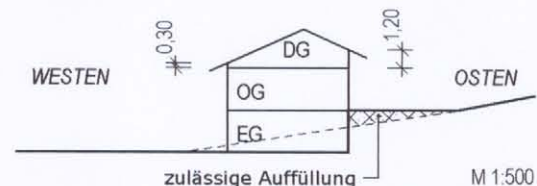
- 1.1
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude.
  - Ausnahmsweise zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO
- 1.2
- Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
  - Eine 2. Wohnung ist dann zulässig, wenn für sie aufgrund geringer Wohnfläche nur ein Stellplatz (siehe hierzu die Bestimmungen der OGS) erforderlich ist und wenn dieser ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens in der baulichen Umgebung angeordnet werden kann.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 maximale Grundfläche je Hauptgebäude 85 m<sup>2</sup> *s. 1. Ä.*
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO um 100 % überschritten werden. Die Grundflächen von Zufahrten etc., die entsprechend Ziff. 9.3 dieser Festsetzungen durch Text ausgebildet werden, werden dabei nur zu 50 % angerechnet. *s. 2. Ä.*

### 2.3 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

- Erdgeschoss + Dachgeschoss zwingend;  
Kniestock zwingend zwischen 1,20 und 1,60 m (gemessen ab Rohdecke über EG bis zum Schnittpunkt UK Sparren mit Flucht der Außenwand)
- im Bereich der Hanglage im nordöstlichen Grundstücksbereich:  
Erdgeschoss + Obergeschoss + 0,30 m bzw. 1,20 m Kniestock (siehe Schemaschnitt)



### 3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.1
- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
  - nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2
- Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung

### 4. MINDESTGRÖÖE EINES BAUGRUNDSTÜCKS

400 m<sup>2</sup>, und zwar ggf. unter Einberechnung der anteiligen Flächen des privaten Eingrünungsstreifens längs der Ostseite des Baugebiets

### 5. GESTALTUNG

- 5.1
- Die Traufseite von Hauptgebäuden muss mind. 15 % länger sein als die Giebelseite.
- 5.2
- Für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 22 - 25° Neigung, für Garagen von 18 - 25°.
  - Dachaufbauten jeglicher Art wie z.B. Gauben oder Zwerchgiebel sind unzulässig.
  - Dacheindeckung: naturrote bis rotbraun getönte Dachziegel
- 5.3
- Die Gebäude sind in ruhiger Struktur zu verputzen.  
Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

*s. 4. s. 2. Ä.*

## 6. ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN

- Garagen sind entweder im Hauptgebäude integriert oder freistehend innerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere der Flächen für Garagen, zulässig.
- Gemeinsame Grenzgaragen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Abstand Garagen - Straßenbegrenzungslinie mind. 5 m, und zwar zur Straße hin nicht eingefriedet.

## 7. EINPASSUNG DER GEBÄUDE INS GELÄNDE, ERHALTUNG DES GELÄNDES

- Das gegebene Gelände ist in seiner Form so weit wie möglich zu erhalten. Gebäude sind möglichst natürlich einzupassen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind allenfalls bis zu 0,80 m Höhe, beim geplanten nordöstlichen Gebäude bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
- Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden.
- Stützmauern sind nur als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. An Grundstücksgrenzen sind nur Böschungen mit einer max. Neigung von 1 : 2 zulässig; Stützmauern sind unzulässig.

## 8. EINFRIEDUNGEN

nur sockellose Holzzäune mit einer Höhe von 0,80 - 1,0 m

## 9. DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETS, GESTALTUNG VON ZUGANGS- UND ZUFAHRTSFLÄCHEN

- 9.1 Die Durchgrünung der Baugrundstücke hat durch heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher) insbesondere Obstbäume zu erfolgen (siehe Pflanzliste unter "Hinweise durch Text"). Koniferen sind nicht zulässig.
- 9.2 Der private Eingrünungstreifen längs der östlichen Grenze des Baugebiets ist dicht mit heimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen.
- 9.3 Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.

10. s. 2. Ä.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Die von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie von der nordöstlich gelegenen Schreinerei ausgehenden Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) sind zu dulden.
2. Soweit dieser Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen trifft, sind die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS) von Bad Kohlgrub einzuhalten.
3. Niederschlagswasser (Dachwasser) darf nicht in den Gemeindekanal eingeleitet werden. Es ist deshalb getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und innerhalb des Grundstücks zu versickern. Auf die Möglichkeit von Retentionsmulden oder Rigolen über belebten Bodenschichten, ggf. unter Vorschaltung von Zisternen sowie auf die Verwendung zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.
4. Empfohlene Bäume und Sträucher für Pflanzungen im Privatbereich:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>


sowie heimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Pflaume

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 3 BayNatSchG und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde hat am 10.03.2009 die Erstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf diese Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der geänderte Entwurf diese Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2009 bis einschließlich 23.10.2009 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der nochmaligen öffentlichen Auslegung sind am 15.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 05.12.2011

  
.....  
1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluss am 07.12.2011 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefahle bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 bis 4 BauGB und §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 07.12.2011 rechtsverbindlich geworden.

Bad Kohlgrub, den 27.12.2011

  
.....  
1. Bürgermeister