

**Begründung zur 1. Änderung und Neuauflistung
zum Bebauungsplan „Unterm Wäldle“
Gemeinde Bad Kohlgrub**

Planfassung v. 27.08.2002

1. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung der wirksamen 16. Flächennutzungsplanänderung.

2. **Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes, Ausgleichsmaßnahme**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,95 ha.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Kohlgrub in bevorzugter Südhanglage.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 1 km.

Für die neu ausgewiesene Baufläche wird das Flst. Nr. 645, Gemarkung Saulgrub als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt.

3. **Erschließung**

3.1 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine ca. 200 m lange Stichstraße mit Wendeschleife. Zusätzlich ist für Fußgänger die direkte Anbindung an den Sportstättenbereich sowie zum Fußweg nach „Wäldle“ vorgesehen.

Die Verkehrsfläche soll für den Fahrverkehr und Fußgängerverkehr getrennte Flächen erhalten. Diese Flächen sind höhengleich miteinander verbunden und nur durch eine Großpflasterzeile voneinander getrennt. Im Begegnungsfall zweier breiterer Fahrzeuge kann die Fläche des Fußgängerbereiches zum Ausweichen mitbenutzt werden.

Es ist vorgesehen, die Straße in einer Breite von 4,50 m zu befestigen. In dieser Breite enthalten ist ein seitlicher Schotterstreifen von ca. 25 cm.

Im Innenkurvenbereich der Straße ist eine ca. 3 - 5 m breite Fläche als Straßenbegleitgrün mit Einfriedungsverbot festgesetzt. Sinn und Zweck dieser Fläche ist die dörflichen Vorbildern nachempfundene angerartige Aufweitung der Verkehrsfläche. Das Straßenbegleitgrün soll im privaten Eigentum verbleiben, darf aber nicht unmittelbar längs der Straße abgezaunt werden. Eine Einfriedung mit größerem Abstand zur Straße, entlang der Begrenzungslinie ist zulässig.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Netz.

3.3. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird in den gemeindlichen Kanal, der in der Kehrer-Straße verlegt ist, eingeleitet.

3.4. *Energieversorgung*

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amperwerke sichergestellt. Die Hausanschlüsse werden verkabelt.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Erdgas Südbayern ausgeführt.

4. *Wesentliche Festsetzungen durch Text und Zeichnung*

4.1. *Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise*

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind größtenteils im Eigentum der ortsansässigen gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft „Prent e.G.“ Die neugebildeten Bauparzellen sollen weitestgehend an einheimische Interessenten veräußert werden.

In enger Zusammenarbeit mit Gemeinde und Grundstückseigentümern wurde ein Plankonzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung der besonderen Geländeverhältnisse und der Ausrichtung der Gebäude eine Mischung von Einzel-, und Doppelhäusern vorsieht.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind aus den in dörflichen Randbereichen üblichen Gebäudeabmessungen entwickelt und lassen je Gebäude 2 bis 3 Wohneinheiten zu. Die Gebäudegrößen wurden durch eine maximale Grundfläche begrenzt, um bei den teilweise großen Grundstücken eine zu massive Bebauung in der topographisch empfindlichen Lage zu vermeiden. Im Bereich der relativ kleinen Doppelhausgrundstücke musste die Wohnungszahl auf 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt werden, um zu vermeiden, dass die Grundstücke mit einer Vielzahl von Nebenanlagen und Garagen überladen werden.

4.2. *Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtung)*

Um einen möglichst geschlossenen Eindruck der neuen Siedlungseinheit zu vermitteln, wurden die Längsseiten der Gebäude parallel zur Straße ausgerichtet.

4.3. *Grundstücksgrößen*

Die Grundstücksgrößen wurden so festgesetzt, dass eine Geschossflächenzahl von 0,30 nicht überschritten wird.

4.4. *Garagen*

Die übliche Stauraumtiefe von 5 m vor Garagen soll auch im Hanggelände eingehalten werden. Auf eine dem Hanggelände angepasste Gestaltung der Garagengebäude ist zu achten.

4.5. *Vollgeschosszahl, Außenwandhöhe, Gelände*

Wegen der z.T. erheblichen Hangneigung sind besondere Auflagen hinsichtlich der Gebäudehöhe und Einpassung ins Gelände erforderlich. Mit den vorgesehenen Auflagen soll verhindert werden, dass zur Talseite optisch 3-geschossig-wirkende Häuser entstehen, außerdem soll damit unnatürlichen Geländeänderungen vorgebeugt werden.

5. **Statistische Angaben zum Plangebiet**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 29.488 m ²	
Bruttowohnbau land	ca. 16.000 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.600 m ²	10 %
zu erwartende Wohngebäude:	14 Gebäude	
zu erwartende Einwohnerzahl (EW)	60 – 80	
Brutto-Einwohnerdichte	70/1,6 =	44 EW/ha

6. **Bodenordnende Maßnahmen**

Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Bad Kohlgrub, der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft „Prent e.G.“ und 2 weiteren Privatbesitzern. Eine Umlegung nach den Vorschriften des BauBG dürfte nicht erforderlich sein.

7. **Überschlägige Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

a)	Grunderwerb	ca.	160.000,-- €
b)	Straßenbau	ca.	200.000,-- €
c)	Wasserversorgung	ca.	45.000,-- €
d)	Kanalisation	ca.	75.000,-- €
e)	Sonstiges	ca.	12.500,-- €


Aufgestellt:

Bad Kohlgrub, 27.08.2002

Dipl.-Ing. Architekt Otto Fussenegger
Sonnenstr. 12
82433 Bad Kohlgrub

Bad Kohlgrub, den 12. Feb. 2003




Tretter, 1. Bürgermeister