

### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Unterm Wäldle“ in Bad Kohlgrub**

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Unterm Wäldle“:

#### **§ 1**

Die Textfestsetzungen werden nach der Ziffer 2.1 wie folgt ergänzt:

„2.1.1 Bei Einzel- bzw. Doppelhäusern darf im Erdgeschoss für Balkone und Terrassen die zulässige Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> bzw. 100 m<sup>2</sup> um bis zu 30 % überschritten werden; bei Untergeschossen, die entsprechend der festgesetzten Schnittzeichnung talseitig frei liegen, darf die zulässige Grundfläche um bis zu 20 % überschritten werden. Die sonstigen Bestimmungen über das Maß der Nutzung, wie etwa die GRZ und die GFZ, sind einzuhalten.

2.1.2 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf um 80 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze, die nicht versiegelt werden bzw. deren Beläge kleinflächig sind und fugenoffen verlegt werden, nur zu 50 % angerechnet.“

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kohlgrub, den 07. Juli 2009

GEMEINDE BAD KOHLGRUB



Tretter  
1. Bürgermeister



**Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeinde hat am 12. Mai 2009 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf dieser Ergänzung wurde mit der Begründung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 26. Mai 2009 bis einschließlich 26. Juni 2009 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07. Juli 2009 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 10.07.2009 ..... (Tretter, 1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluss am 09.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird. Auf die Vorschriften des §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 10.07.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bad Kohlgrub, den 10.07.2009 ..... (Tretter, 1. Bürgermeister)



**Begründung**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Wäldle“**  
**der Gemeinde Bad Kohlgrub**  
**in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 20.03.2003**

Der Bebauungsplan ist nun seit über 6 Jahren rechtsverbindlich. Knapp die Hälfte der Grundstücke ist bebaut; für einige weitere Grundstücke bestehen konkrete Bauabsichten. Die bisherige Entwicklung des Baugebiets zeigt, dass es angebracht ist, die bestehenden Festsetzungen durch Text in folgenden 2 Punkten zu ergänzen:

zur ergänzenden Festsetzung 2.1.1:

Bei der baulichen Nutzung der Grundstücke führt der natürliche Geländeabfall nach Süden - entsprechend dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Systemschnitt - dazu, dass

1. unter der Wohnebene talseitig ein Untergeschoss frei zu liegen kommt, sowie
2. dass unter der auf Straßenniveau genutzten Garage - abhängig vom Entwurf - Räume mit Aufenthaltsqualität entstehen können.

Zu 1.: Den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend sollte es möglich sein, der Wohnebene südlich eine gut nutzbare Freifläche höhengleich vorzulagern. Balkone sind für diesen Zweck regelmäßig zu schmal. Die geplante ergänzende Festsetzung zielt u.a. deshalb darauf ab, dass die Grundfläche des Untergeschosses um bis zu 20 % über die ansonsten zulässige GF hinaus erweitert werden darf. So kann die talseitig zusätzlich entstehende Untergeschossfläche auf Erdgeschoßebene (Wohnebene) als Freiterrasse genutzt werden.

Zu 2.: Alternativ soll eine Erweiterung der Grundfläche im Untergeschoss eine sinnvolle Nutzung des talseitig freiliegenden Untergeschosses der Garage ermöglichen. Sofern diese Räume Aufenthaltsqualität vorweisen, muss das Garagen-Untergeschoss mit zur Grundfläche des Wohnhauses angerechnet werden. Auch hierfür soll die geplante Erweiterung der Grundfläche um bis zu 20 % Spielraum geben.

zur ergänzenden Festsetzung 2.1.2:

Wie sich bei der bereits errichteten Wohnbebauung zeigt, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 50 % durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. in der Summe nicht - z.T. bei weitem nicht - eingehalten.

Die geplante ergänzende Festsetzung bestimmt deshalb, dass eine Überschreitung um 80 % zulässig ist. (Grundlage: Ermächtigung des § 19 Abs. 3 BauNVO).

Um einem zu hohen Grad der Versiegelung der Grundstücke entgegenzuwirken, wird außerdem festgesetzt, dass die Grundflächen von Stellplätzen etc., welche nicht versiegelt bzw. fugenoffen gepflastert werden, nur zu 50 % anzurechnen sind.

Angesichts der in Summe geringen Auswirkungen der beiden ergänzenden Festsetzungen auf die Belange des Umweltschutzes sind zusätzliche Ausführungen in Form eines Umweltberichts sowie ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Bad Kohlgrub, den 12. Mai 2009



.....  
(Tretter, 1. Bürgermeister)