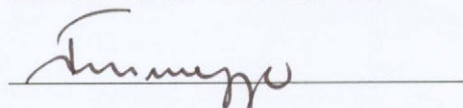


PROJEKT

1.ÄNDERUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES  
 BEBAUUNGSPLANS "UNTERM WÄLDLE"  
 82433 BAD KOHLGRUB  
 LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

PLANUNG

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




ZEICHNUNG

**BEBAUUNGSPLAN**

MASZTAB

1 : 1.000

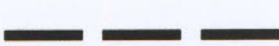




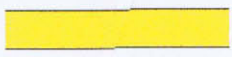
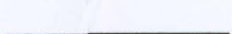
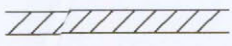
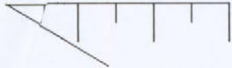




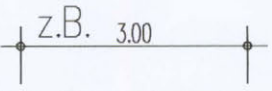


DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT	BLATT-GR.	BLATT-NR.
09.12.2002	FU		84/59,4	1

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











Der bisher gültige, am 29.05.02 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan verliert mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes seine Gültigkeit.

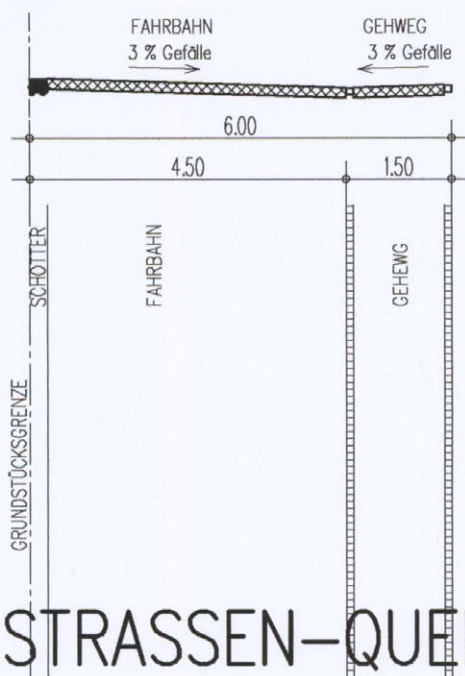
# ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

## 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.1  Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2  Baugrenze
- 1.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.4  nur Einzelhäuser zulässig
- 1.5 **GR 140 m<sup>2</sup>** maximal zulässige Grundfläche je Einzel- bzw. Doppelhaus
- 1.6  Firstrichtung von Hauptgebäuden
- 1.7 **Strassenverkehrsflächen**
  - 1.7.1  Verkehrsfläche
  - 1.7.2  Strassenbegrenzungslinie
  - 1.7.3  Stützmauer
  - 1.7.4  Steilböschung
- 1.8  Pflanzstreifen (s.Nr. 8.2 der Festsetzungen durch Text)
- 1.9  Zu erhaltender Baum
- 1.10  Zu pflanzender Baum
- 1.11  Mit Leitungsrecht für Strassen-Entwässerungskanal zu belastende Fläche
- 1.12  Massangabe in Meter
- 1.13  Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (landwirtschaftliche Nutzfläche)
- 1.14  Straßenbegleitgrün mit Einfriedungsverbot (s.Nr. 8.4 der Festsetzungen durch Text). Nur Garagenzufahrten oder Hauszugänge erlaubt. Dieser Bereich kann bis Oberkante Straße aufgefüllt werden.

## 2. FÜR DIE HINWEISE

- 2.1  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.3  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 2.4 z.B. 2255 Flurstücksnummer
- 2.5  Höhenlinie über NN (zur Massentnahme nicht geeignet)
- 2.6  Böschung
- 2.7  Gewässer
- 2.8  Fussweg
- 2.9  Schnittlinie zum Geländeschnitt
- 2.10  Vorgeschlagene Gebäude
- 2.11  20 KV-Freileitung mit Schutzzone beiderseits 7,50 m der Leitungsachse
- 2.12 Auch bei ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Emissionen unvermeidbar (Gerüche, Staub, Lärm). Die neuen Anwohner haben dies zu dulden.
- 2.13 Beim Zutage kommen von Bodendenkmälern besteht Meldepflicht nach Art. 8 DschG.
- 2.14 Doppelhäuser dürfen nur gemeinsam errichtet werden.
- 2.15 Bei einer Realisierung der südlich des Baugebietes verlaufenden Ortsumfahrungsvariante können Lärmbelastigungen auftreten.



STRASSEN-QUERSCHNITT M 1:100



## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNV festgesetzt. Pro Wohngebäude sind nur 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind pro Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Max. Grundfläche eines Einzelhauses 140 m<sup>2</sup>. Max. Grundfläche einer Doppelhaushälfte 100 m<sup>2</sup>. Die max. Grundfläche darf jedoch die nachstehende GRZ/GFZ nicht überschreiten.
- 2.2 Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,20.  
Die höchst zulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0,30.
- 2.3 Geschosszahl: Max. zulässig 2 Vollgeschosse
- 2.3.1 Max. Aussenwandhöhe – gemessen von EG Fussboden (FFB) bis zum Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut 6,50 m.  
Die Festsetzungen 4.3 und 6.1 bleiben unberührt.

### 3. GRÖSSE EINES BAUGRUNDSTÜCKS

- 3.1 Bei Einzelhausbebauung mind. 700 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Bei Doppelhausbebauung mind. 500 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

### 4. GESTALTUNG

- 4.1 Die äußere Gestaltung bei Doppelhäusern, insbesondere die Farbe der Dachziegel, die Fassade sowie der Holzfarbton sind aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Die Traufseite von Hauptgebäuden muss mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.
- 4.3 Zulässige Kniestockhöhe – gemessen von Oberkante Rohdecke über dem zweiten Vollgeschosses bis Schnittpunkt Aussenwand/Unterkante Sparren – max. 60 cm.
- 4.4 Nur Satteldächer mit 22 – 25° Neigung zulässig.
- 4.5 Dacheindeckung: Naturrote bis rotbraungetönte Dachziegel.
- 4.6 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Zwerchgiebel sind ab einer Hauslänge von 12,00 m zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der First muß 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

- 4.7 Die Gebäude sind in ruhiger Putzstruktur zu verputzen.  
Aussenverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

## 5. GARAGEN

- 5.1 Garagen sind auch ausserhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Rahmen der BayBo zulässig.  
Gemeinsame Grenzgaragen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.  
Garagen sind mit einem Satteldach gleicher Neigung wie das Hauptgebäude zu errichten.
- 5.2 Zwischen Fahrbahnrand und Garage ist grundsätzlich ein Stauraum von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

## 6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, GELÄNDE

- 6.1 Die Fussbodenoberkante eines Untergeschosses darf talseitig max. höhengleich mit der natürlichen Geländeoberkante angelegt werden.

- 6.2 Durch die Gebäude darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden, insbesondere dürfen bergseitige Gebäudeumfassungen nicht freigelegt werden. *im Widerspruch mit Sobemaschrift*

## 7. EINFRIEDUNGEN

Längs der Strasse sind nur sockellose, senkrechte Hanichelzäune, max. 80–100 cm Höhe zulässig. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Zäune anzubringen, um die Flächen vor freilaufenden Hunden zu schützen.

## 8. GRÜNORDNUNG, BEPFLANZUNG

- 8.1 Das Gewässer in der Grabensohle sowie der gesamte Bachtobel incl. Böschung und naturnahem Bewuchs ist zu erhalten und zu sichern.  
Geländeveränderungen, Aufschüttungen sollten unbedingt ausgeschlossen werden. Aufschüttungen entsprechend Schnitt 1–1 sind erlaubt.  
Vorrang sollte nicht die Neupflanzung von Bäumen, sondern der Erhalt von vorhandenem Gehölzbestand haben.
- 8.2 Innerhalb des mit Planzeichen 1.8 festgesetzten Pflanzstreifens sind in verstärktem Mass heimische Laub- oder Obstbäume und heimische Sträucher zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Bäume stellen die Mindestanzahl und den in etwa einzuhaltenden Standort dar. Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen ein Grenzabstand von mind. 5 m einzuhalten.  
Mit der Pflanzung von Bäumen ist entsprechend ihrer zu erwartenden Wuchshöhe Abstand zur Grenze einzuhalten.
- 8.3 Befestigte Freiflächen auf den Privatgrundstücken (Hofraum, Garagenzufahrten) sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 8.4 Das mit Planzeichen 1.14 festgesetzte Straßenbegleitgrün darf zur Straße hin nicht abgezäunt werden. Eine Einfriedung entlang der Begrenzungslinie ist zulässig.



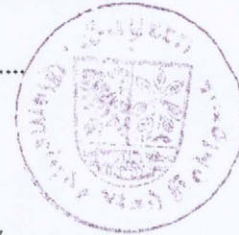
1. Die Gemeinde hat am 27.08.02 die 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.02 bis einschließlich 20.01.03 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.12.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.02.03 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 12.02.03

.....  
1.Bürgermeister



4. Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluß am 20.02.2003 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 bis 4 BauGB und §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 20.02.03 rechtsverbindlich geworden.

Bad Kohlgrub, den 12.03.03

.....  
1.Bürgermeister

