

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB  
 LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN  
 FÜR DAS GEBIET  
 NORDÖSTLICH DER LÖFFLERSTRASSE

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt auf Grund  
 § 2 Abs.1 und 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),  
 Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 diesen Bebauungsplan als Satzung.

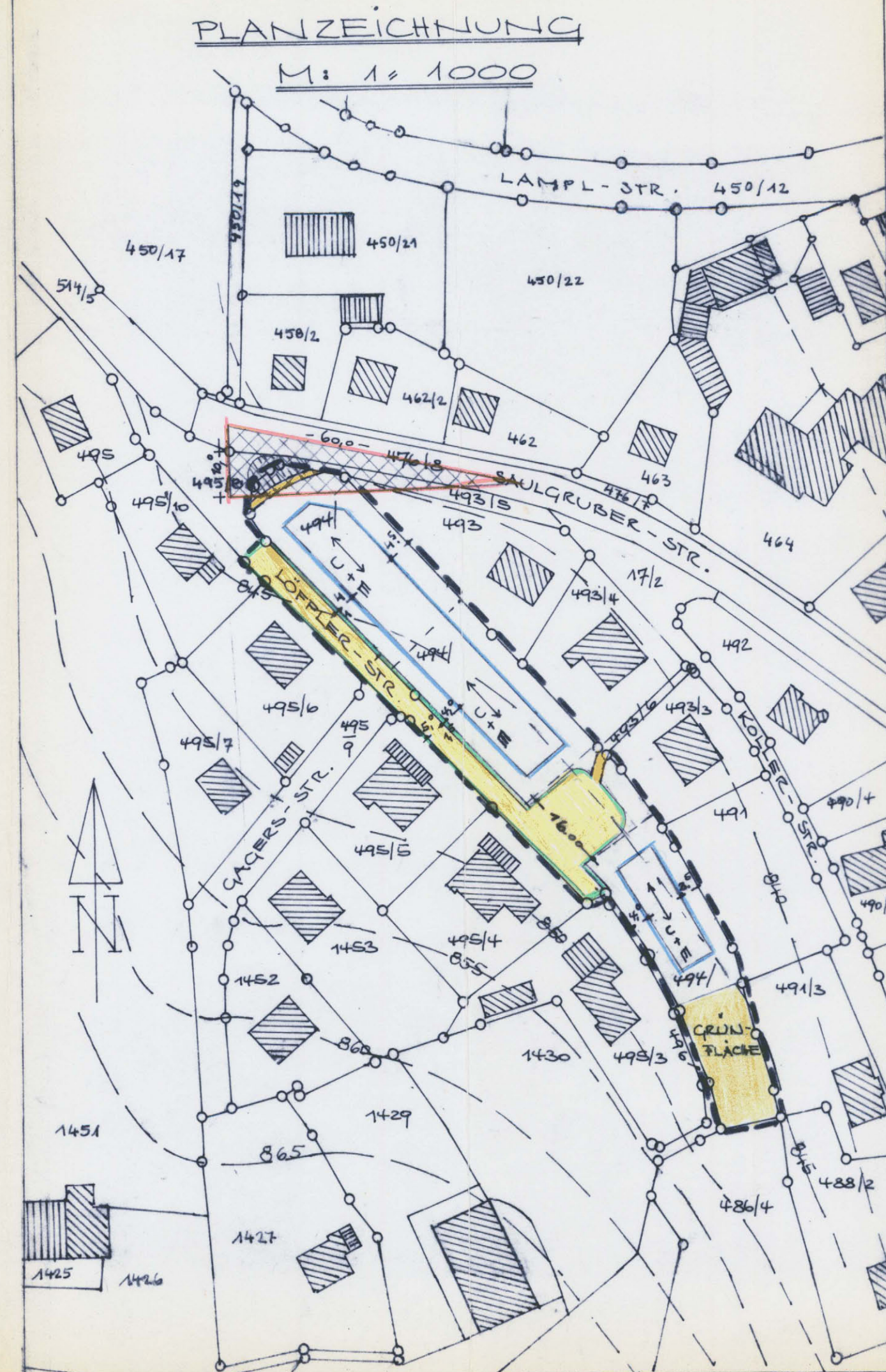
Zeichenerklärung der Planzeichnung

1. Für die Festsetzungen

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2 Baugrenze
- 1.3 Firstrichtung
- 1.4 Straßenverkehrsflächen
- 1.5 Straßenbegrenzungslinie
- 1.6 Verbindliche Maße
- 1.7 Grünfläche privat
- 1.8 Öffentlicher Fußweg
- 1.9 Zulässig Untergeschoß und Erdgeschoß, Untergeschoß kann 1 Vollgeschoß sein
- 1.10 Sichtdreieck
- 1.11 Schutzwall

2. Für die Hinweise

- 2.1 Flurstücksnummern
- 2.2 Vorhandene Hauptgebäude
- 2.3 Vorhandene Nebengebäude
- 2.4 Höhenlinien zur Maßentnahme nicht geeignet
- 2.5 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.6 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, andere Ausnahmen (§ 4, Abs.3, Nr. 2 bis 6 BauNVO) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei Hanglagen darf talseitig eine Außenwandhöhe von 6.10 m, gemessen von OK Gelände bis OK Fußpfette nicht überschritten werden.
- 2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0.2  
 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0.35  
*siehe T.A.*

3. Grundstücksgröße

Mindestgröße eines Baugrundstücks 800 m<sup>2</sup>.  
 (Ausgenommen des Bereichs südl. des Wendehammers.)

4. Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Hauslänge von 13.00 m zulässig.

5. Baugestaltung

- 5.1 Die Traufseite von Hauptgebäuden muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.
- 5.2 Zulässige Kniestockhöhen bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette für den Bereich nordwestlich des Wendehammers 40 cm südlich des Wendehammers nur Fußpfette 22 cm
- 5.2.1 Wird durch besondere Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes abgemildert (z.B. seitl. Zungenmauern, niedrige Traufen bei Balkonüberdachung), so sind Ausnahmen von Nr. 5.2 möglich.  
 Die Summe von 2 sich gegenüberliegenden Kniestockhöhen darf jedoch 1.40 m nicht überschreiten.

- 5.3 Es sind nur Satteldächer mit 20 - 24° Neigung und naturroter bis rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig.
- 5.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.5 Sämtliche Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

6. Gelände, Höhenlage der Gebäude, Einpassung der Gebäude ins Gelände

- 6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
- 6.2 Kellergeschosse dürfen nicht künstlich freigelegt werden.
- 6.3 Die Höhenlage der Gebäude wird von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

7. Garagen

- 7.1 Garagen sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe eingehalten werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen.
- 7.2 Pro Baugrundstück darf nur eine Grundstückszufahrt mit höchstens 6.00 m Breite angelegt werden.

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.10 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzzäune zulässig.

9. Schallschutz

Außenbauteile von Gebäuden, die in einem Abstand bis zu 50 m von Fahrbahnmitte der Staatsstraße 2062 errichtet werden, müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II gemäß den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm", Fassung Sept. 1979 entsprechen (Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden müssen demnach der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen). Weiters ist in diesem Bereich eine lärmgeschützte Anordnung von Aufenthaltsbereichen durch geeignete Grundrißlösung vorzusehen.

10. Schutzzone, Sichtdreieck

- 10.1 Längs der Staatsstraße 2062 ist ein Streifen mit 10 m Tiefe, gemessen ab Fahrbahnrand, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 10.2 Sichtdreieck gemäß Planzeichen 1.10. Innerhalb des Sichtdreieckes ist eine Bebauung unzulässig. Schutzwall, Anpflanzungen, Ablagerungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß am 25.05.1987
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB vom 20.03.1989 bis 20.04.1989
- 3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB vom 02.11.1989 bis 04.10.1989
- 4. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am 23.01.1990
- 5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 31-6/0/21 vom 20.02.1990
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 05.03.1990

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

*T.A. 22.07.91*

Bad Kohlgrub, den 05. März 1990

*Berndt*  
 .....  
 (1. Bürgermeister)



Datum der Planfertigung: 20.02.89 geändert: 12.09.89  
 Planfertiger: J.W. Mayr, Architekt  
 Badstr. 14, 8112 Bad Kohlgrub