

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

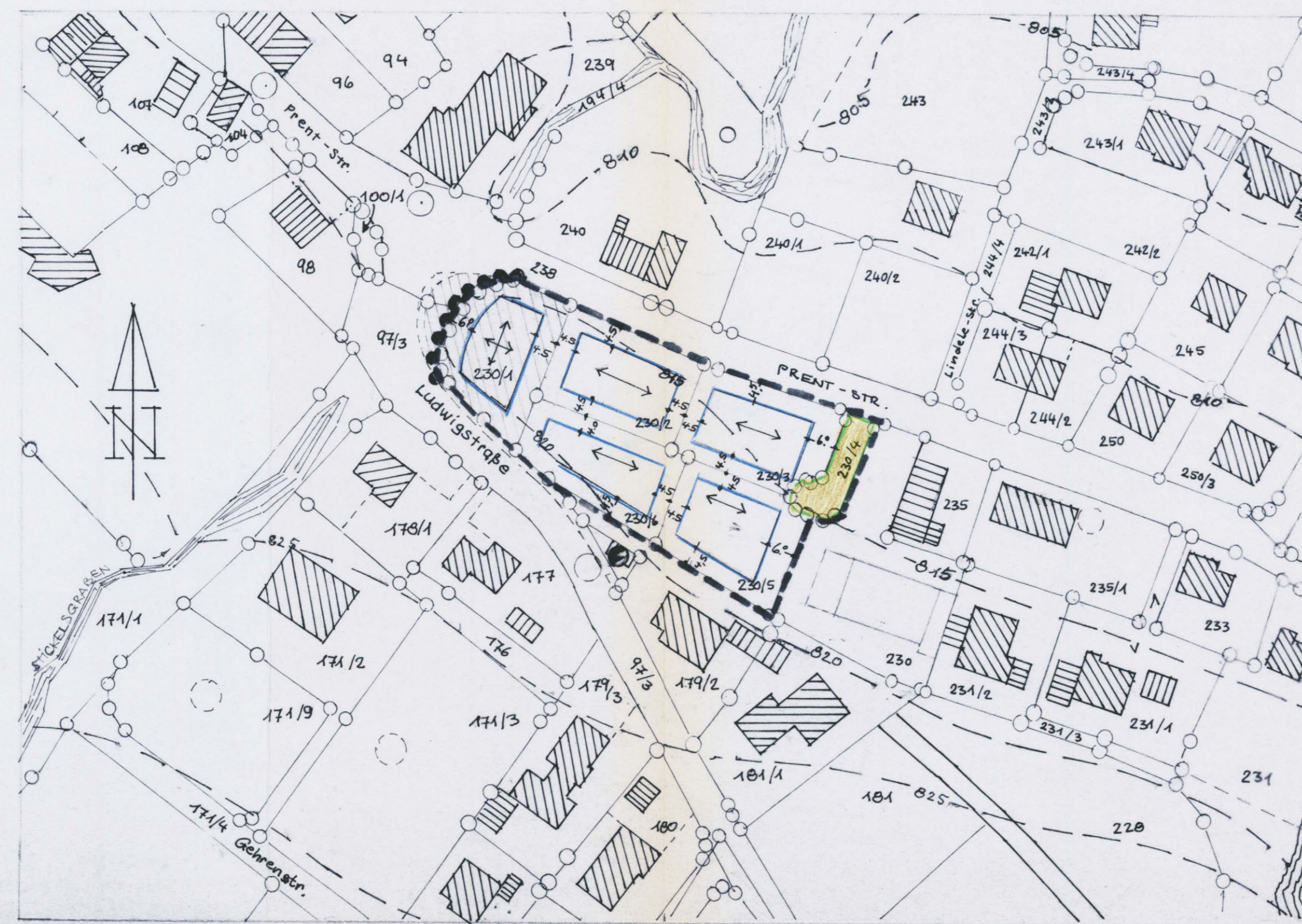
1. Für die Festsetzungen

- 1.1. Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2. Baugrenze
- 1.3. Firstrichtung
- 1.4. Straßenverkehrsflächen
- 1.5. Straßenbegrenzungslinie
- 1.6. Verbindliche Maße
- 1.7. Verbot für die Anlage von Zu- und Ausfahrten
- 1.8. Geländeabtragung 1,5 - 2,0 m

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

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



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 Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; mindestens jedoch 1 Vollgeschoß plus Dachgeschoß.
- 2.2 Bei Hanglagen darf talseitig eine Außenwandhöhe von 6,10 m, gemessen von OK Gelände, nicht überschritten werden.
- 2.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2  
 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,35

3. Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Hauslänge von 13,00 m zulässig.

4. Baugestaltung

- 4.1 Die Traufseite von Hauptgebäuden muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.
- 4.2 Zulässige Kniestockhöhen bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette  
 bei Gebäudebreiten bis 10 m 40 cm  
 bei Gebäudebreiten über 10 m 60 cm.
- 4.2.1 Mindestkniestockhöhe bei Erdgeschoß plus Dachgeschoß 1,40 m.
- 4.2.2 Wird durch besondere Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes abgemildert (z.B. seitliche Zungenmauern, niedrige Traufen bei Balkonüberdachung), so sind Ausnahmen von Nr. 4.2 möglich.  
 Die Summe von 2 sich gegenüberliegenden Kniestockhöhen darf jedoch 1,40 m nicht überschreiten.

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

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

- 5.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
- 5.2 Kellergeschoße dürfen nicht künstlich freigelegt werden.
- 5.3 Die Höhenlage der Gebäude wird von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

6. Garagen

- 6.1 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.
- 6.2 Pro Baugrundstück darf nur eine Grundstückszufahrt mit höchstens 6,00 m Breite angelegt werden.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzzäune zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß am 25.05.1987
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03. bis 03.04.1989
- 3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB vom 29.05. bis 29.06.1989
- 4. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am 18.07.1989
- 5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 30-610/21 vom 08.09.1989
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 13.09.1989

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.

Bad Kohlgrub, den 14.09.1989

*Benedikt*  
 (1. Bürgermeister)



Datum der Planfertigung: 19.12.1988, geändert: 02.02.1989  
 Planfertiger: J.W. Mayr, Architekt  
 Badstr. 14, 8112 Bad Kohlgrub