



# **GEMEINDE BAD KOHLGRUB**

## **EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße"**

### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Schongau, den  
geändert  
geändert  
Endfertigung:

25.01.2023

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung / Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.4	Denkmalschutz	4
2.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	Verfahren	5
4.	Angaben zum Baugebiet	5
4.1	Abgrenzung und Größe	5
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	6
4.3	Vorhandene Nutzungen	6
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	6
4.5	Erschließung	6
5.	Planinhalt	6
5.1	Allgemein	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise	6
5.5	Bauliche Gestaltung	7
5.6	Grünordnung	7
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	7
6.1	Grundwasser	7
6.2	Altlastenverdachtsflächen	8
6.3	Wasserversorgung	8
6.4	Abwasserentsorgung	8
6.5	Niederschlagswasserbeseitigung	9

## 1. Allgemeines

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage von Roßhaupten.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.04.2022 beschlossen, für den Bereich zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes soll sein, eine städtebaulich vertretbare Wohnbebauung zu ermöglichen, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, die maßvolle Nachverdichtung zuzulassen und das vorhandene Beherbergungsgewerbe festzuschreiben.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Bad Kohlgrub, mit ca. 2.900 Einwohnern, liegt im westlichen Bereich in der Region 17 Oberland und grenzt an die Region 16 Allgäu an.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße“ steht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang.

### **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, vom 18.07.2006, bisher 3 mal geändert zuletzt geändert am 24.06.2015, der Gemeinde Bad Kohlgrub weist für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Demzufolge entwickelt sich der Änderungsbereich zum Großteil, mit Ausnahme des Sondergebiets mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb, aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist nachrichtlich anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

### **2.3 Städtebaulicher Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

### **2.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler.



Quelle Bayernatlas, Auszug unmaßstäblich

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## **2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Ammergauer Alpen

## **3. Verfahren**

---

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## **4. Angaben zum Baugebiet**

---

### **4.1 Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlich Ortsrand und umfasst eine Flächengröße von ca. 28.000 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Nord- und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süd- und Nordosten durch Wohnbebauung begrenzt.

## **4.2 Eigentumsrechtliche Situation**

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Flächen des öffentlichen Grundes im Besitz der Gemeinde Bad Kohlgrub.

## **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Die vorhandenen Gebäude werden wohnwirtschaftlich sowie zur Beherbergung genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

## **4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder anderweitige Vorbelastungen bekannt.

## **4.5 Erschließung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

## **5. Planinhalt**

---

### **5.1 Allgemein**

Für den Geltungsbereich soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine städtebaulich vertretbare Wohnbebauung zu ermöglichen, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und das vorhandene Beherbergungsgewerbe zu berücksichtigen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet / Sondergebiet**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

#### **5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Regelungen des § 16 Abs. 2 keine Anwendung. Diese sind im Rahmen des § 34 BauGB zu prüfen.

### **5.4 Bauweise**

5.4.1 Grundsätzlich gilt für die Beurteilung der Baumaßnahme § 34 BauGB. Im Übrigen wird die bauliche Nutzung bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sowie durch die überbaute Grundfläche (GRZ).

Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Einhausungen, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4.2 Baugrundstücke müssen mindestens 550 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Reihenhausbebauungen zählt das Gesamtgrundstück. Die Mindestgrundstücksgröße dieser Anlagen wird mit mindestens 950 m<sup>2</sup> festgesetzt.

5.4.3 Die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Bad Kohlgrub (Ortsgestaltungssatzung) in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **5.6 Grünordnung**

### **5.6.1 Grünflächen**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Steingärten sind unzulässig.

### **5.6.2 Bäume und Sträucher**

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 Hinweise) in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

### **5.6.3 Bodenversiegelung**

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

---

### **6.1 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

## **6.2 Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **6.3 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## **6.4 Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.



## **6.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.3 des Textteiles festgesetzt, dass befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

Gemeinde Bad Kohlgrub,

Franz Degele  
Erster Bürgermeister