



# **GEMEINDE BAD KOHLGRUB**

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

Schongau, den  
Endfertigung:

14.03.2023  
13.06.2023

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



## **Präambel**

Die Gemeinde Bad Kohlgrub, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 13.06.2023 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 43 "Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße" als Satzung.

## **SATZUNG**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplans**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplan Nr. 43 "Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße" gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom 13.06.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 505/3 (Teilfläche), 1503/2 (Teilfläche), 1716, 1716/1, 1716/2, 1716/3, 1716/4, 1716/5, 1716/7, 1717, 1717/1, 1717/2, 1717/3, 1717/5, 1717/6, 1720, 1720/2, 1720/3 (Teilfläche), 1720/5, 1720/6, 1736, 1736/5, 1736/6 (Teilfläche), 1736/7, 1736/8, 1736/10, 1736/11 (Teilfläche), 1736/12, 1736/13, 1736/14, 1736/15, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1736/19 der Gemarkung Bad Kohlgrub

### **§ 2**

#### **Festsetzungen durch Text**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO, sowie als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zugelassen. Im Sondergebiet sind zulässig: Fremdenzimmer, Räume für Kureinrichtungen sowie Betriebsleiter- und Personalwohnungen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Regelungen des § 16 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 keine Anwendung. Diese sind im Rahmen des § 34 BauGB zu prüfen.

## **3. Bauweise**

3.1 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 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

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

## **4. Gestalterische Festsetzungen**

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. Grünordnung**

5.1 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.

## 5.2 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.

## 5.3 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. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

## 7. Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

- 7.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 7.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 7.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

- 7.4 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 7.5 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 7.6 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

### **§ 3 Hinweise**

1. Terrassen und Balkone als Teil der Hauptablage nach BauNVO § 19 Abs. 2 sind mit zur Grundfläche zu rechnen.
2. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
3. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
4. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
5. 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. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „\*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

### Beispielliste

#### Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

#### Heimische Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus cerasifera "Nigra"	Blutpflaume
Mespilus germanica	Mispel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

#### Obstgehölze:

Apfelsorten: Jakob Fischer, Gravensteiner, Jakob Lebel, Zabergäurenette, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Alkmene, Kaiser Wilhelm, Elstar, Boskoop, Florina, Retina, Rewena, Reglindis, Pilot, Pinova

Birnensorten: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Madame Verte, Conference, he von Carneux, Williams Christ, Clapp's Liebling

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Hanita, Ersinger- und Bühlerfrühzwetschge

**Heimische Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ilex aquifolium	Stechpalme
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

7. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

8. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

## 9. Abwasser- / Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

## § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Bad Kohlgrub, 16. Okt. 2023

  
Franz Degele  
Erster Bürgermeister

