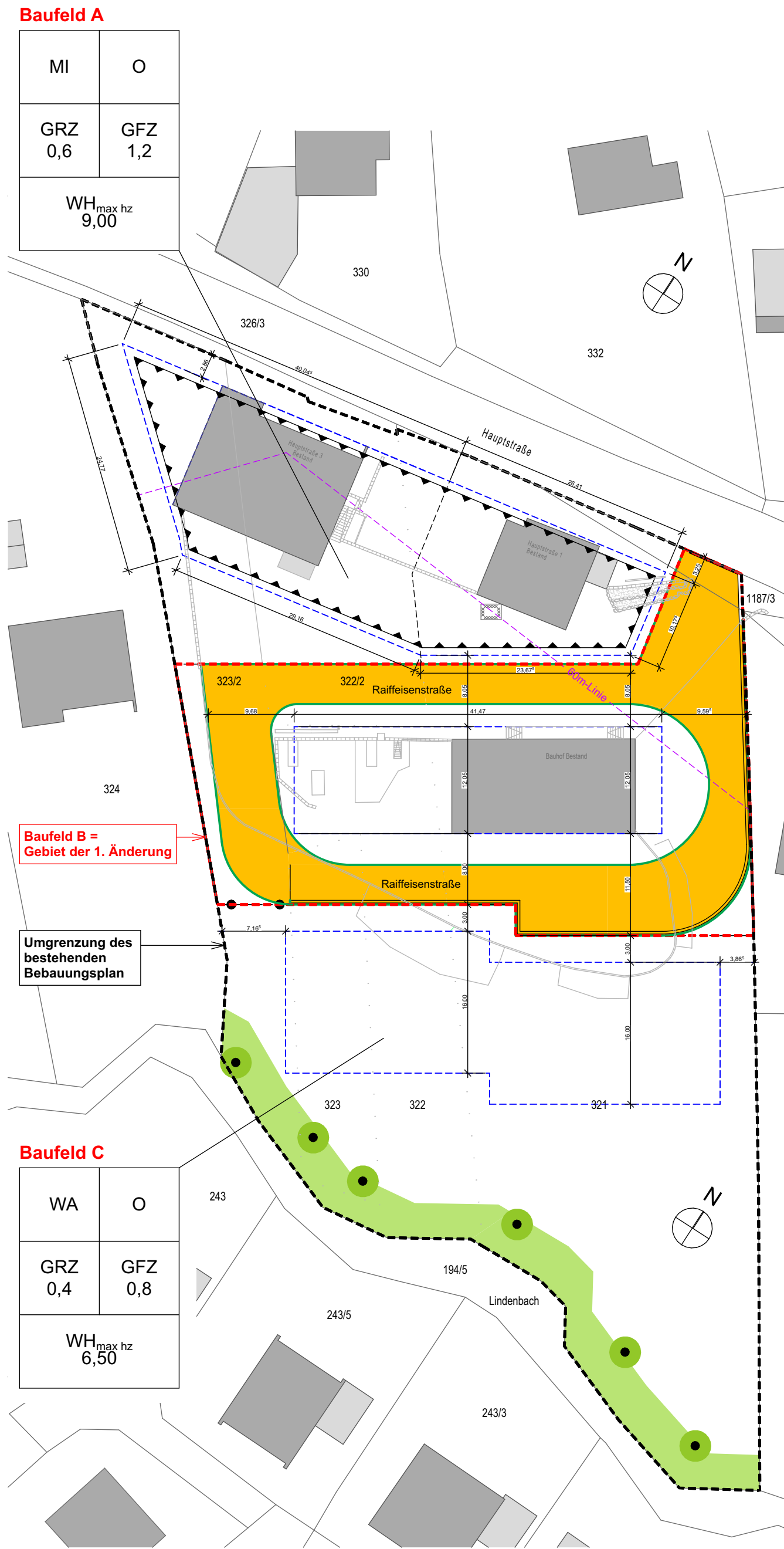


# Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans

mit Neutitulierung der Baufelder A, B, C M 1:500

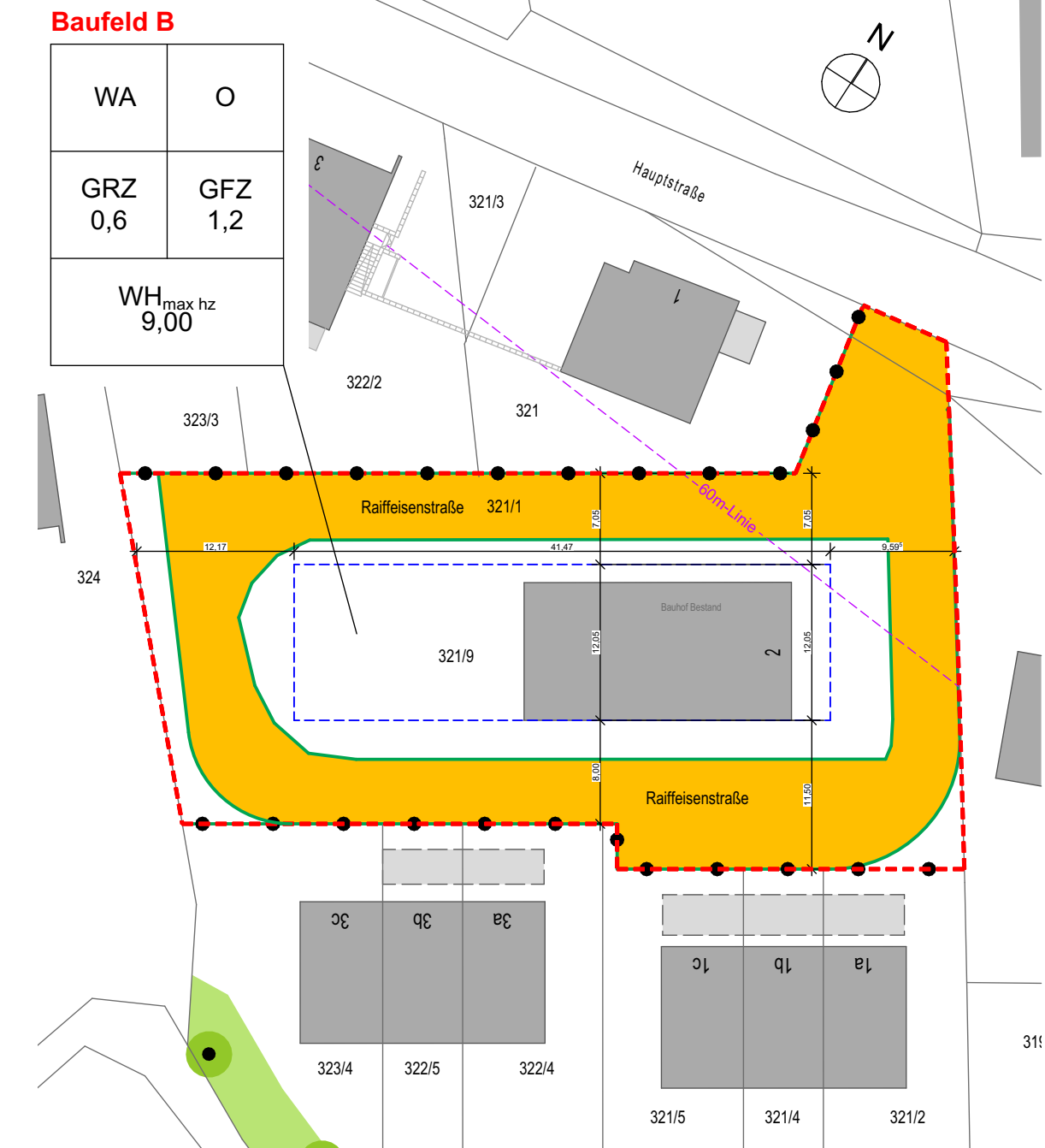


Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich das Gebiet des neu festgelegten Baufelds B.

Die zeichnerischen Festsetzungen wie auch die Festsetzungen durch Text des ursprünglichen Bebauungsplans, in Kraft getreten am 31.01.2020, bleiben für das Baufeld A (Mischgebiet) und das Baufeld C (allgemeines Wohngebiet) unverändert bestehen.

# neue Planzeichnung für den Bereich der 1. Änderung

für Baufeld B M 1:500



## Festsetzungen durch Planzeichen

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 16 BauGB)
  - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstiges
  - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
  - 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. unterschiedlichem Maß der Nutzung
  - 5.3 

WA	O
GRZ 0,6	GFZ 1,2
WH <sub>max hz</sub> 9,00	

 Nutzungsschablone:  
WA: Art der baulichen Nutzung, z.B. Allgemeines Wohngebiet  
GRZ: Maß der baulichen Nutzung, z.B. Grundflächenzahl 0,6  
GFZ: Maß der baulichen Nutzung, z.B. Geschossflächenzahl 1,2  
WH<sub>max hz</sub> 9,00 (=Wandhöhe maximal hangzugewandt): Maß der baulichen Nutzung, z.B. Wandhöhe hangzugewandt max. 9,00 m
  - 5.4 bestehende Grundstücksgrenzen
  - 5.5 bestehende Flurstücksnummern
  - 5.6 bestehende Gebäude
  - 5.7 Maßangaben: Maßzahl im Metern, z.B. 15,00 m
  - 5.8 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)

## Festsetzungen durch Text

für Baufeld B

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig sind. Die Ausnahmen § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ darf durch Flächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20% überschritten werden. Stellplätze, deren Zufahrten und Zuwegungen dürfen mit dem Faktor 0,5 angerechnet werden, sofern diese Flächen sickerfähig bzw. fugenoffen ausgeführt werden.

Bei der Berechnung der GFZ sind Geschosse, die talseitig zu ebener Erde liegen, nicht anzurechnen.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauNVO)

Die traufseitige Wandhöhe hangzugewandt wird durch das Maß WH<sub>max hz</sub> festgesetzt. Die Wandhöhe WH<sub>max hz</sub> der baulichen Anlagen wird auf der hangzugewandten Seite festgesetzt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bezugspunkt sind die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Talseitig können sich aufgrund der Hanglage von WH<sub>max hz</sub> abweichende Wandhöhen ergeben.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 81 BayVO und Art. 6 Abs. 5 BayVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird keine maximale Gebäudelänge festgesetzt.

### 5. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche wird maßgeblich über die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können für nachfolgende Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden:  
- Balkone und Terrassen bis 2,00 m Tiefe und einer Länge bis 6,00 m

### 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Realisierung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes.

### 8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung ACB-0919-6734/06 Rev. 1 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet:  
Im Planbereich (WA) dürfen aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete keine offene Fenster bzw. nur zu Reinigungszwecken offene Fenster an schutzbedürftigen Räumen in Richtung Norden eingebaut werden. Für genannte Räume ist ein schalldämmtes Belüftungssystem vorzusehen.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

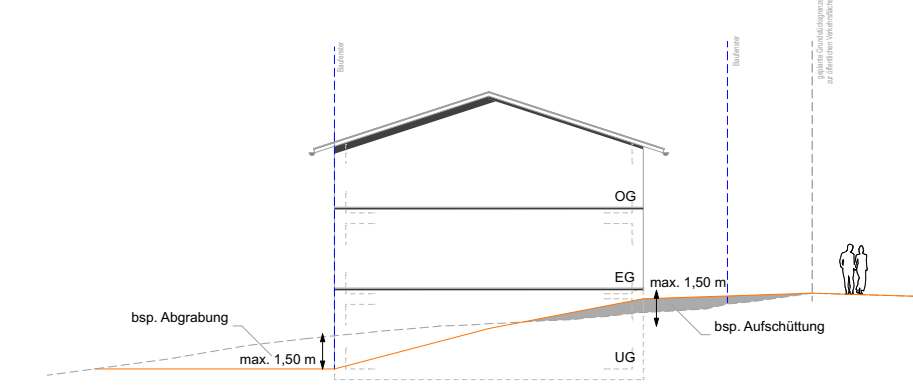
### Hinweise der Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauwerke müssen vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserver- bzw. -entsorgung angeschlossen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik ausgelegt werden. Wird eine Bauwasserhaltung notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden. Die 60m-Linie ist im Plan als Hinweis wie folgt dargestellt: 60m-Linie

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoß im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

### Hinweis zu Aufschüttungen und Abgrabungen (Schemaschnitt):



### Hinweis zur baulichen Gestaltung von Gebäuden

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Hinweis zum Schallschutz

Als Berechnungsgrundlage zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die schalltechnische Untersuchung ACB-0919-6734/06 zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung ACB-0919-6734/06 Rev. 1 vom 07.10.2019 wird Bestandteil der Begründung.

### Hinweise zur Oberflächenentwässerung

Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind insbesondere die Regelungen des bayrischen Landeswassergesetzes und die darauf aufbauenden Verordnungen zu beachten sowie die Arbeitsblätter 117, 138 und 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu berücksichtigen. Das erstellte Entwässerungskonzept ist Teil des Bebauungsplans: Grundsätzlich soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben und über die belebte Bodenzone versickert werden. Im Rahmen des vom geologischen Büro BLASY + MADER GmbH durchgeführten Bodengutachtens wird eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hof- und Straßenflächen wird deshalb in einer Rückhalteeinrichtung gesammelt und über einen Drosselablauf in den Lindenbach abgeleitet. Es sind die Vorgaben der §§ 54 ff. WHG zu beachten: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt einen genehmigungsbedürftigen Tatbestand dar. Nach den Berechnungen des Entwässerungskonzeptes ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 33,00 m³.



## 1. Änderung des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße" für den Teilbereich "Baufeld B"

mit Begründung, Entwässerungskonzept und Schalltechnischer Untersuchung

der Gemeinde Bad Kohlgrub - Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den .....  
(Franz Degele, 1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Kohlgrub, den .....  
(Franz Degele, 1. Bürgermeister)

Planverfasser: Otto Fussenegger, Dipl. Ing. Architekt  
Hauptstr. 40  
82433 Bad Kohlgrub

Datum der Planfertigung: 02.04.2026