BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICHER ORTSRAND"

DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB

in der Fassung vom 11.05.2026

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

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. für die Festsetzungen durch Planzeichen

- WA — allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- private Zufahrtstraße
- DN 18-30° — Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung und Dachneigung (18° - 30°)
- private Fläche zur Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- 4 — verbindliche Maße (z.B. 4,0 m)
- Umgrenzung des Geltungsbereichs

2. für die Hinweise

- 825/170 — Flurstücksnummern
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplante Wohngebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 800 — Höhenlinien des Bestandsgeländes mit Höhenangabe in m (NHN)

PLANZEICHNUNG, M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 4 BauNVO
   - Allgemeines Wohngebiet (WA)
   - Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen wie auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. §§ 16-21a BauNVO
   - Grundfläche (GF):
     - max. Grundfläche (GF) je Wohngebäude: 330 m²
     - Die max. GF darf durch Balkone und Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.
     - Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt: Die Flächen der privaten Zufahrtstraße und der Tiefgarage müssen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht in Ansatz gebracht werden. Flächen von offenen Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwegen mit wasserdurchlässigen Belägen dürfen zu 50 % angerechnet werden. Deren Grundfläche darf die max. GF um bis zu 50 % überschreiten.
   - Höhenentwicklung des Hauptgebäudes:
     - max. 3 Vollgeschosse zulässig
     - Die bergseitige max. Wandhöhe, gemessen von OK des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut, darf max. 9,0 m betragen. Talseits können sich aufgrund der Hanglage abweichende Wandhöhen ergeben.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO
   - offene Bauweise
   - max. Hauslänge 25,0 m

4. DACHGESTALTUNG
   - Für Hauptgebäude ist nur ein Satteldach mit einer Neigung von 18 - 30° zulässig. Eine außermittige Firstanordnung ist bis zu einer Verschiebung von max. 1/3 der Hausbreite zulässig.
   - Dachaufbauten bzw. -vorbauten sind gemäß OGS zulässig.
   - Für Nebengebäude sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zugelassen.

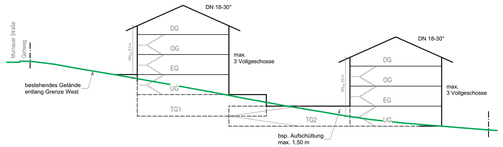
5. GELÄNDEGESTALTUNG
   - Das natürliche Gelände ist so gut wie möglich zu erhalten.
   - Abgrabungen an den Hauptgebäuden sind nur an den Giebelseiten bis 1,0 m Höhe zulässig. Aufschüttungen sind bis 1,50 m zulässig.
   - Zur Ausbildung der privaten Zufahrtstraße sind Abgrabungen und Aufschüttungen im hierzu erforderlichen Maße zulässig.

6. ZUFAHRT, TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE
   - Es ist nur eine Zufahrt entlang der Murnauer Straße zulässig.
   - Für jede neu geplante Wohneinheit muss mind. 1 Stellplatz in Form einer Tiefgarage geschaffen werden; diese ist innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenze zu errichten.
   - Stellplätze in Form von Carports sind zulässig, sofern diese auf der Tiefgaragendecke errichtet werden.
   - Weitere offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

7. ABSTANDSFLÄCHEN
   Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

SCHEMASCHNITT

zu Geländeverlauf und Baukörper



HINWEISE DURCH TEXT

1. Baugestaltung:
   Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gilt im gesamten Geltungsbereich die Ortsgestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Oberflächenentwässerung:
   Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind insbesondere die Regelungen des bayerischen 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.
   Grundsätzlich soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben und über die belebte Bodenzone versickert werden.
   Sollte ein durchgeführtes Bodengutachten eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ausschließen, sind die vom geologischen Büro konzipierten Vorschriften einzuhalten bzw. umzusetzen.

3. Schallschutz:
   Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Wohnungsbau entlang der Staatsstraße St 2062 (Murnauer Straße) ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind umzusetzen.
   Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, sind als ortüblich anzusehen und zu dulden.

4. Zufahrt und Flächen für die Feuerwehr:
   Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind einzuhalten. Insbesondere muss die private Zufahrtstraße eine Fahrbahnbreite von mind. 5,0 m sowie einen Kurvenaußenradius von mind. 10,50 m einhalten und darf max. 10 % Längsneigung vorweisen. Geforderte Aufstellflächen für die Feuerwehr dürfen max. 5 % Neigung aufweisen.

5. Löschwasserversorgung:
   Bei der Erschließung ist die Löschwasserversorgung mit Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am .....

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

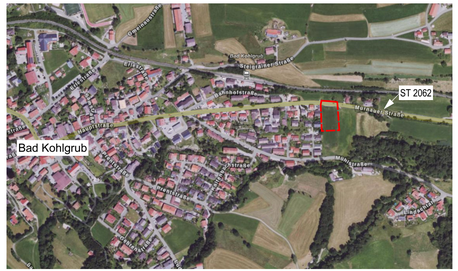
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am .....

Bad Kohlgrub, den ....
1. Bürgermeisterin Martina Höck

Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am .....

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns 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 ....
1. Bürgermeisterin Martina Höck



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICHER ORTSRAND"

DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB

in der Fassung vom 11.05.2026