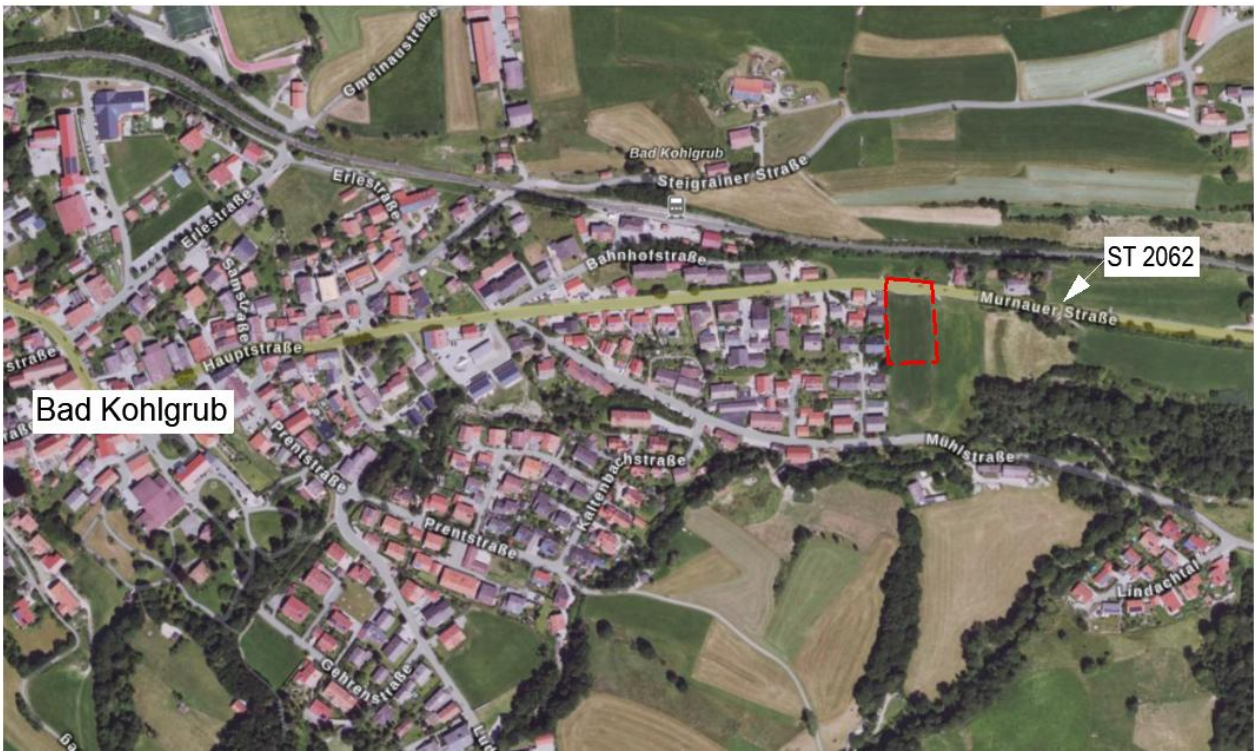
Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICHER ORTSRAND"

DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB



Stand der Planfertigung: 11.05.2026

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

1. Allgemeines

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Gemeindegebiets am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Kohlgrub, direkt südlich der Staatsstraße St 2062 (Murnauer Straße).
Das Gebiet umfasst die Flurnummern 825/170 und 352/9. Die Gesamtfläche beträgt in etwa 3.000 m².

Es handelt sich hierbei um eine bisher rein landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ohne sonstigen Bewuchs und ohne vorhandene Bebauung. Die Fläche ist von einer deutlich nach Süden abfallenden Hanglage geprägt.

1.2 Zweck der Planung

Auf den beiden Flurstücken soll eine weitere Wohnbebauung für die örtliche Wohnungsbaugenossenschaft Prent e.G. ermöglicht und baurechtlich gesichert werden. Dies soll dem hohen Bedarf an neuem Wohnraum Rechnung tragen.

Die Gemeinde Bad Kohlgrub beabsichtigt daher auf Antrag des o.g. Vorhabenträgers auf der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung am östlichen Ortsrand entlang der Murnauer Straße die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO.
Die Gesamtfläche der beiden Grundstücke beträgt ca. 2.640 m².
Die Erschließung erfolgt über die Murnauer Straße.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kohlgrub ist die Fläche größtenteils bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
Nun soll die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

2. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

2.1 Anbindung des Plangebiets

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt in direkter Ortsrandlage zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Murnauer Straße. Die Ortsmitte und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das örtliche wie auch überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben.

Über die Murnauer Straße besteht außerdem die Anbindung an die Wasser- und Stromversorgung wie auch an die Telekommunikation. Die Schmutzwasserentsorgung kann über einen Anschluss an den bestehenden Kanal erfolgen.

2.2 Städtebauliche Grundsätze

Die neue Wohnbebauung soll in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung entstehen und sich harmonisch in die Hanglage einfügen.

Ein Einrücken der Baugrenze von Norden her sorgt für eine gute Einsehbarkeit zur Staatsstraße ST 2062. Für das Ein- und Ausfahren wird nur eine Zufahrt zugelassen.
Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortschaft (Tempo 50 km/h); das entsprechend vorgeschriebene Sichtdreieck kann eingehalten werden.

Bergseitig, also der Murnauer Straße zugewandt, ist bei vorgeschriebener begrenzt möglicher Auffüllung und einer max. Wandhöhe gewährleistet, dass sich der neue Gebäudekomplex nicht höher als die bestehende bauliche Umgebung (II+DG bzw. EG+OG mit höherem Kniestock) entwickelt.

Talseitig können sich die neuen Wohngebäude bis zu drei Geschosshöhen plus Kniestock entwickeln. Diese Gebäudehöhe ist aber von der Murnauer Straße aus nicht wahrnehmbar.

Das etwas größere Gebäudevolumen, welches sich in unmittelbarer Umgebung nicht wiederfinden lässt, kann aber Bezug nehmen auf die bereits vorhandenen Wohnblöcke des Vorhabenträgers (Wohnanlagen Murnauer Str. 5-13, Bahnhofstr. 3-7 und Mühlstr. 12), welche allesamt eine Bauweise von III+D vorweisen.

2.3 Grünordnung

Um für die neue Wohnbebauung eine gute Einbindung zu erhalten, wird an der Ostgrenze des Plangebiets ein entsprechender Eingrünungsstreifen für heimische Büsche und Sträucher eingeplant.

Die südlich angrenzende Grünfläche wird wie bisher regelmäßig gemäht und bildet weiterhin unverändert den Übergang an das bestehende Grünland.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Die Fläche des festgesetzten Baufeldes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kohlgrub als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auch die bestehende Bebauung entlang der Murnauer Straße weist ausschließlich reines Wohnen auf. Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO werden daher auch für das neu ausgewiesene Gebiet Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen wie auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; es wird nur reines Wohnen zugelassen.
Ein Einfügen in die örtliche Struktur am Ortsrand ist somit sichergestellt.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Vorgabe der maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Es soll die Grundlage für eine wirtschaftlich rentable und kompakte Lösung für neuen, bezahlbaren Wohnraum in guter Nähe zum Ortskern geschaffen werden.

Hierzu wird Bezug genommen auf die nicht weit entfernt gelegenen, vor genannten Wohnkomplexe der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft in der Murnauer-, Bahnhofs- und Mühlstraße wie auch auf die innerörtliche höhere bauliche Dichte, die im Gebiet des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“ festgesetzt wurde.

Das große freie Grünland südlich und östlich des neugeplanten Wohn-Baufeldes sichert ein gesundes Wohnverhältnis und sorgt dafür, dass keine Besorgnis aufgrund einer zu hohen baulichen Dichte besteht.

Die Zufahrtssituation von der Bergseite her erfordert aufgrund der kräftigen Hanglage und den gleichzeitig einzuhaltenden Maximalneigungen eine nicht unerhebliche Streckenlänge, um beide Wohngebäude und deren Tiefagarage(n) zu erschließen. Die Grundfläche dieser Privatstraße muss – wie auch sonst in neu erschlossenen Baugebieten - nicht angerechnet werden.

Der deutlichen Hanglage ist es außerdem geschuldet, dass talseitig ein Geschoss unterhalb des hangseitig ebenerdig erschlossenen Erdgeschosses frei zu liegen kommt. Diese Bauweise kann den Höhenunterschied in der Topografie sinnvoll aufnehmen, ist notwendig und absolut ortsüblich.
In Summe wird aber eine max. Anzahl an Vollgeschossen vorgeschrieben, nämlich max. 3 Stück.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich zur Grundfläche über die maximale Wandhöhe bestimmt. Diese wird bergseits auf 9,0 m beschränkt, gemessen vom Außenwandschnittpunkt mit dem dort bestehenden Gelände.

Der Topografie geschuldet ergibt sich für die Talseite der neuen Wohngebäude eine davon abweichende, etwas höhere Außenwandhöhe, was beispielsweise den genannten Wohnblöcken der Murnauer Straße entspricht.

3.3 Geländegestaltung

Im Plangebiet sind zur Realisierung des Hauseingangs und der Terrassen am Hang Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da diese aufgrund der Topografie erforderlich werden, um Höhen-versprünge auszugleichen. Abgegraben werden darf nur giebelseitig und beschränkt auf 1,0 m Höhe, um eventuell notwendige Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für rückwärtige Wohnräume zu schaffen.

3.4 Baugrenze

Die überbaubare Grundstückfläche wird über ein Baufeld mittels Baugrenze bestimmt. Die flächenhafte Baufensterausweisung soll dem künftigen Bauherrn höchstmögliche Entwicklungschancen zusprechen, zugleich aber einen Mindestabstand zur bestehenden Wohnbebauung und zur Murnauer Straße fixieren.

3.5 Stellplätze und Garagen

Die vorgeschriebene Tiefgaragen-Stellplatzanzahl wird aufgrund der starken Hanglage auf ein verträglicheres Maß reduziert. So wird entgegen § 10 Abs. 2 Satz 2 der OGS festgesetzt, dass es ausreicht, pro neu geplanter Wohneinheit nur mind. einen Stellplatz in einer Tiefgarage zu errichten; alle weiteren nachzuweisenden Stellplätze sind auch oberirdisch zulässig. Überdachte Stellplätze in Form von Carports sind zulässig, allerdings nur dann, wenn sie auf der Tiefgaragendecke errichtet werden. Somit beugt man einer weiteren Versiegelung vor.