

Präambel

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4 und §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), i.d.F. der

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. 2009, S. 385),

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBL 1990, S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58),

- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82)

diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) für Grundstücke der Gemarkung Bad Kohlgrub im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. 6,00 m 2.1 Wandhöhe traufseitig WHT in [m] als Höchstmaß. Die maximale Wandhöhe, gemessen vom ungünstigsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt von OK Dachhaut mit Aussenkante Wand, darf max. 7,00 m betragen.

z.B. 100 m² 2.2 Grundfläche GR als Höchstmaß. Balkone und Terrassen sind gem. § 19 (2) BauNVO in die Grundfläche der Hauptanlage mit einzurechnen. Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 19(4) BauNVO überschritten werden. Je Grundstück dürfen darüber hinaus innerhalb des Streubstängers max. eine Zufahrt mit max. 3,50m Breite in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Rasensteine, fugenoffenes Pflaster) - in gerader Linie bis zur Garageneinfahrt - sowie max. 2 Besucherstellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Rasensteine, fugenoffenes Pflaster mit min. 2cm Fuge) errichtet werden.

Abstandsflächen nach BayBO müssen eingehalten werden.

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o. E

o 3.1 Es wird offene Bauweise, gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

E 3.2 nur Einzelhäuser zulässig

— 3.3 Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen

— 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

— begehbarer öffentlicher Fußgängerweg

— verkehrsberuhigter Bereich

— 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

— 5.1 Begrenzung der Streubstängelfläche. Um die Angerwirkung zu verstärken, sind im Bereich des Streubstängers und an den Grundstücksgrenzen bis zu den Gebäuden jegliche Einfriedungen unzulässig, Gartenhaus, Hühnerhaus, Hasenstall etc. sind in diesem Bereich nicht gestattet.

● 5.2 Zu pflanzender Obstbaum. Es dürfen nur heimische Obstsorten gepflanzt werden.

5.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in Kies auszuführen.

5.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50m sind zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt von Grundstück Nr. 10 sind Abgrabungen bis 2,50m zulässig.

— 5.5 Private Grünfläche. Einfriedungen sind in diesem Bereich bis max. 1,00 m zulässig. Hierfür sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbölder zu verwenden. Nadelholzhecken sind auszuschließen. Nebenanlagen (Gartenhaus, Hühnerhaus, Hasenstall etc.) dürfen nach 7.0 in diesem Bereich errichtet werden.

6.0 Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports)

6.1 Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports) dürfen nur innerhalb der nach 3.3 festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmen bezogen auf die Lage im Grundstück sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze.

6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze.

7.0 Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerhaus; Hasenstall)

Nebenanlagen dürfen ausschließlich im Bereich, der nach 5.5 als private Grünflächen gekennzeichnet ist, sowie innerhalb der nach 3.4 festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Artikel 6 Bay BO bleibt unberührt. Je Grundstück ist eine Nebenanlage von max. 16m² Grundfläche zulässig.

8.0 Dächer

8.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 28° zulässig. Aussermittige Firstanordnungen sind bis zu einer Verschiebung von max. 1/3 der Hausbreite zulässig.

8.2 Für Nebengebäude sind geneigte Dächer, begrünte Flachdächer und Dachterrassen zugelassen.

9.0 Werbeanlagen

9.1 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

10.0 Bestehende bauliche Anlagen

10.1 Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderung bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

11.0 sonstiges

— 11.1 Geltungsbereich

— 11.2 Maßangabe in Meter

— 11.3 Oberflurhydrant

— 11.4 Einfahrtsbereich

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

— bestehende Grundstücksgrenze

— aufzuhebende Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich

— vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich

— vorhandene Wohngebäude im Geltungsbereich

— abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich Elektrizität

— Trafostation 20-kV

— Kabelleitung

— Ortsgestaltungssatzung - sofern der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gagers" überschneidet, sind die Festsetzung der Satzung - sofern im Bebauungsplan nicht geregelt - zu beachten.

III. Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren)

Der vom Gemeinderat in der Sitzung am **13. Sep. 2016** gefasste Aufstellungsbeschluss wurde am **14. Okt. 2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes i. d. F. vom **12. Okt. 2016** hat vom **24. Okt. 2016** bis **24. Nov. 2016** stattgefunden.

Mit Beschluss vom **13. Dez. 2016** hat der Gemeinderat die Bebauungsplan-Änderung i. d. F. vom **15. Dez. 2016** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **14. Feb. 2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

Reichert
1. Bürgermeister

(Siegel)



Bad Kohlgrub, den **14. Feb. 2017**
(Reichert, 1. Bürgermeister)

(Siegel)



Bad Kohlgrub, den **14. Feb. 2017**
(Reichert, 1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

Zuordnungsfestsetzung für den Ausgleich



FRÖHLER FILZEN M1:5000

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche Flurstück 929/0 (blau umrandet) = 110279 m²

Fläche Gesamtausgleichsfläche (rot umrandet) = 15341 m²

Teil der Gesamtausgleichsfläche für Ausgleich Bauleitplanung GAGERS = 8056 m²



LAGE DES PLANGEBIETS IN DER GEMEINDE

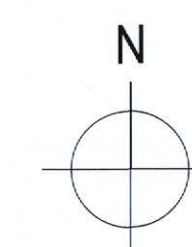
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

BEBAUUNGSPLAN "GAGERS" 2.Ä

GEMEINDE BAD KOHLGRUB - LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN



GAGERS
M 1:1000



Änderungsbeschluss

13. Sep. 2016

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes i. d. F. vom **12. Okt. 2016** hat vom **24. Okt. 2016** bis **24. Nov. 2016** stattgefunden.

Satzungsbeschluss

13. Dez. 2016

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

Bad Kohlgrub, den **14. Feb. 2017**
(Reichert, 1. Bürgermeister)



BÖHMERLAUBENDER ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GbR

Lüßweg 1
82433 Bad Kohlgrub
T +49 8945 4449790
F +49 8945 4449792
mail@boehmerlaubender.com

Plannr. 001 / Böhmer / 15.12.2016