

## **2. Ä n d e r u n g des Bebauungsplanes „Gagersleit'n“ in Bad Kohlgrub**

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gagersleit'n“:

### **§ 1**

Die Festsetzungen durch Planzeichen 2.1 und 3.1, sowie durch Text Ziffer 2.1, 2.2 und 3.1 werden, räumlich beschränkt, für die beiden Baumöglichkeiten in der Mitte und im Norden des östlichen Steilhanges wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie bergseitig vollständig und talseitig überwiegend in die bestehende natürliche Geländeoberfläche „hineingeschoben“ werden.
- Die maximal zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 120 % überschritten werden.
- Auf der jeweils talseitigen Hälfte der Giebelseiten eines Wohngebäudes sind Abgrabungen von bis zu 2 m Höhe zulässig, wenn diese für Hauszugänge oder zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.
- Die Dächer von Wohngebäuden können einen bergseitig versetzten First in Verbindung mit einem bergseitig auf maximal 1,60 m erhöhtem Kniestock erhalten, wenn dies für die bergseitige Einpassung der Gebäude ins bestehende Hanggelände sowie zur besseren Belichtung von bergseitigen Fenstern im Obergeschoss zweckmäßig ist. Die talseitige Gebäudehöhe von 6,20 m bleibt erhalten.
- Freistehende Garagen können begrünte oder auch begehbare Flachdächer erhalten.

#### Hinweis:

Im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes der nicht von der 2. Änderung bzw. Ergänzung betroffen ist, haben alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit.

### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kohlgrub, den 08.09.2009

GEMEINDE BAD KOHLGRUB



Tretter  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes | 12.05.2009              |
| 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB     | 26.05.2009 – 26.06.2009 |
| 3. Satzungsbeschluss                               | 08.09.2009              |
| 4. Bekanntmachung                                  | 18.09.2009              |

Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Kohlgrub, den 18.09.2009



Tretter  
1. Bürgermeister

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gagersleit'n“ der Gemeinde Bad Kohlgrub**

Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplans schafft 5 Baumöglichkeiten, d.h. 5 Bauplätze für Einzelhäuser.

Dem natürlichen Geländeverlauf nach ist das Gebiet des bisherigen Bebauungsplans in sich sehr unterschiedlich. Während der nordwestlich gelegene Bauplatz weitgehend eben ist, weist der unmittelbar östlich anschließende Bauplatz ein mäßig steil nach Westen abfallendes Gelände auf. Die drei anderen südöstlich gelegenen Parzellen sind dagegen Teil eines kräftigen Osthangs. Während hier die südliche Parzelle gerade noch als mäßig steil (2,5 – 3 m Höhenunterschied auf 10 m Hausbreite) gelten mag, sind die beiden nördlich anschließenden Parzellen mit 3,80 – 4,70 m Höhenunterschied auf 10 m Hausbreite noch wesentlich steiler.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind abgestellt auf leichtes, allenfalls mäßig steiles Hanggelände. Sie sind jedoch nicht geeignet für die bauliche Nutzung eines derart steilen Osthanggeländes, wie das der beiden vorgenannten nördlichen Bauparzellen. So würde beispielsweise bei einem normalen zweigeschossigen Gebäude bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen die Traufe des geforderten gleichschenkligen Daches bergseitig fast unmittelbar auf bestehendes westseitig ansteigendes Hanggelände aufsitzen. Das untere Geschoss würde hangseitig vollständig und das obere Geschoss ebenfalls überwiegend unter Gelände liegen. Dies würde zu erheblichen Nutzungseinbußen führen. Wollte man auch noch, wie bisher festgesetzt, die Garagen im Gebäude ins untere Geschoss integrieren, wäre in diesem Geschoss gerade einmal ein Aufenthaltsraum von etwa 25 m<sup>2</sup> Fläche möglich. Im oberen Geschoss wären keine Normalfenster, sondern allenfalls Oberlichter möglich.

Die nun vorgesehene Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen ist geeignet, gezielt für die beiden besonders benachteiligten Parzellen die dargelegten eklatanten Nutzungseinschränkungen auszugleichen, und zwar ohne dass die vom Bebauungsplan vorgegebene Grundhaltung zur Bewältigung vom Hanggelände aufgegeben wird.

Im Einzelnen wird folgendes erreicht:

- Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit ist das untere Geschoss des Wohnhauses zumindest teilweise vollständig frei für eine Nutzung mit Aufenthaltsräumen.
- Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO korrespondiert mit der Zulassung der Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen.
- Die maximale Abgrabungshöhe von 2 m an den Gebäudestirnseiten schafft für das untere Geschoss eine Raumbelichtung über Eck, also etwa auch von Süden.
- Durch die Zulassung eines außermittigen Firstes mit einem bergseitig erhöhten Kniestock wird erreicht, dass die Vordächer bergseitig ausreichend hoch über dem anstehenden Gelände angeordnet sind und dass darunter liegende Fenster im Obergeschoss auch noch ausreichend besonnt werden.

Bad Kohlgrub, den 08.09.2009

  
.....  
Tretter, 1. Bürgermeister