

# **GEMEINDE BAD KOHLGRUB**

## **BEBAUUNGSPLAN „GEHREN“**

### **2. ÄNDERUNG**

**(Flur Nr. 171/3 und 171/4 Teilfläche, Gemarkung Bad Kohlgrub)**

## **BEGRÜNDUNG**

**GEFERTIGT AM 01. OKTOBER 2002  
GEÄNDERT AM 10. DEZEMBER 2002**

Architekten  
Dipl. Ing. Bernd Jäger  
Dipl. Ing. Peter Jäger  
Franz-Josef-Strauß-Str. 2  
82041 Oberhaching  
Tel. 089 / 613 794-0  
Fax 089 / 613 794-44  
Architekten@bpJaeger.de

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Bad Kohlgrub verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gehren“ mit seiner 1. Änderung ist rechtskräftig. Das Änderungsgebiet betrifft das nordöstliche Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans.

## **2. Ziele der Bebauungsplanänderung**

Für das Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Nutzung als Sondergebiet für Kur- und Beherbergungsbetriebe mit mindestens 20 Fremdenbetten festgesetzt.

In den letzten Jahren sind jedoch die Übernachtungszahlen bei Kur- und Beherbergungsbetrieben zurückgegangen, sodass die bisher als Sondergebiet dargestellten Flächen für diese Nutzung nicht mehr benötigt werden. Wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gehren“, die das Gebiet südwestlich der Gehrenstrasse betroffen hat, soll nun auch durch die 2. Änderung für das Gebiet nordöstlich der Gehrenstrasse eine Wohnbebauung vorgesehen werden, da eine große Nachfrage nach Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser besteht.

## **3. Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet hat ohne die Verkehrsflächen der Gehrenstrasse eine Fläche von 2.337 m<sup>2</sup>. Das Gelände fällt von der Gehrenstrasse nach Nordosten ab. Im Bauvollzug wird darauf geachtet werden, dass sich die geplanten Wohngebäude harmonisch an das abfallende Gelände anpassen.

## **4. Geplante bauliche Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird das Änderungsgebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 sind nicht zulässig, da diese Nutzungen die vorhandene Nutzung der umliegenden Bebauung beeinträchtigen würde.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser ist eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,20 und eine Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO von 0,25 je Parzelle vorgesehen. Dies entspricht einer Gesamtgrundfläche von 419 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgeschoßfläche von 733 m<sup>2</sup> (siehe Berechnung in der Anlage).

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Damit soll der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern verhindert werden, die sich nicht in die bereits vorhandene Struktur der angrenzenden Wohngebiete einfügen würden.

Die Wandhöhe wird talseitig auf 6,80 m begrenzt, um im abfallenden Gelände keine massiven Baukörper entstehen zu lassen.

Auf allen Parzellen (siehe Festsetzung B.2.4) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 120 m<sup>2</sup> überschritten werden. Ohne diese Festsetzung kann die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten durch die geringe Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht sinnvoll ermöglicht werden. Die Gemeinde Bad Kohlgrub wird jedoch bei allen Bauvorhaben grundsätzlich darauf achten, daß die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

## 5. Verkehr und Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die Gehrenstrasse an die innerörtlichen Erschließungsstraßen angeschlossen.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist vorhanden. Ein Anschluß ist jederzeit möglich. Zur Trinkwasserversorgung ist anzumerken, daß im Zusammenhang mit der Anpassung der Schutzgebietsverordnungen an die heutigen Anforderungen das Grundwassereinzugsgebiet für die Gemeinde Bad Kohlgrub durch ein Ingenieurbüro ermittelt wurde. Das Gutachten liegt vor und wird derzeit von den Fachbehörden geprüft, damit das Schutzgebiet baldmöglichst neu geregelt und festgesetzt werden kann.

Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

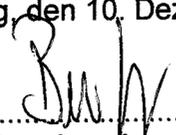
## 6. Grünordnung

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume wurde insbesondere auf die Auswahl heimischer Bäume und Gehölze geachtet.

## 7. Ersatz- und Ausgleichsflächen

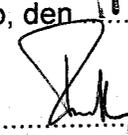
Da es sich bei dieser Änderung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, bei dem das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht erhöht worden ist, sind Ersatz- und Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Oberhaching, den 10. Dezember 2002

  
.....  
( Entwurfsverfasser )



Bad Kohlgrub, den 12. März 2003

  
.....  
( 1. Bürgermeister )

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

## S a t z u n g

zur Änderung der Bebauungspläne  
"Hochgasse", "Badstraße", "Gehren", "westlich der Pollengreut-  
straße", "zwischen der Prent- und Ludwigstraße", "Guggenberg",  
"nordöstlich der Löfflerstraße":

### § 1

(1) Im Bebauungsplan

- a) "Hochgasse" wird nach Textfestsetzung Nr. 3, sowie in der 1. Änderung wird nach Textfestsetzung Nr. 1.8 und in der 2. Änderung wird nach Textfestsetzung Nr. 1.6,
- b) "Badstraße" wird nach Textfestsetzung Nr. 2,
- c) "Gehren" wird nach Textfestsetzung Nr. 2.1 und in der 1. Änderung wird nach Textfestsetzung Nr. 2.1,
- d) "westlich der Pollengreutstraße" wird nach Textfestsetzung Nr. 2.3 und in der 1. Änderung wird nach Textfestsetzung Nr. 2.3,
- e) "zwischen der Prent- und Ludwigstraße" wird nach Textfestsetzung Nr. 2.3,
- f) "Guggenberg" wird nach Textfestsetzung nr. 2.3 und
- g) "nordöstlich der Löfflerstraße" wird nach Textfestsetzung Nr. 2.2

folgender Satz eingefügt:

"Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschoßfläche mitzurechnen."

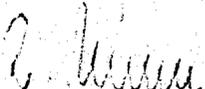
(2) Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben von dieser Änderung unberührt.

### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kohlgrub, 27. Dezember 1990

  
R. Schedler  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Beschluß über die Änderung der umstehenden Bebauungspläne am 17.04.1990
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.06. bis 11.07.1990
3. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.11. bis 14.12.1990
4. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am 27.12.1990
5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 31-610/21 vom 10.01.1991
6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 22.01.1991

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

Bad Kohlgrub, den 7. Februar 1991

  
R. Schedler  
1. Bürgermeister



## Begründung

zur Änderung der Bebauungspläne für die Gebiete

"Hochgasse", "Badstraße", "Gehren", "westlich der Pollengreutstraße", "zwischen der Prent- und Ludwigstraße", "Guggenberg" und "nordöstlich der Löfflerstraße" in Bad Kohlgrub

---

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.04.1990 beschlossen, von der Möglichkeit des neuen § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Gebrauch zu machen und festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, bei der Berechnung der Geschosßfläche mitzurechnen sind.

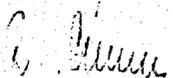
Für diese Entscheidung sind insbesondere folgende Gründe maßgebend:

- a) Die bestehende Nutzung in den o.g. Bebauungsplangebieten von z.T. 0,5 Geschosßflächenzahl (GFZ) stellt bereits die obere Grenze für unser dörfliches Ortsbild dar. Eine weitere Erhöhung der Nutzung wäre mit dem Charakter des Ortes nicht vereinbar.
- b) Die Gemeinde strebt keinen größeren Bevölkerungszuwachs an, sondern möchte den Ort mit seinem vorhandenen, für die Erholungssuchenden reizvollen Charakter, so weit wie möglich erhalten, sodaß auch weiterhin der größte Teil der Einwohner vom Kurbetrieb bzw. Fremdenverkehr leben kann.
- c) Eine Verdichtung, die durch die Neuregelung im Baurecht möglich ist, würde auch zu einem größeren Bedarf an Parkflächen und damit zur Veränderung der Flächen um die Gebäude führen. Der allgemein so geschätzte große Grünanteil in unserem Dorf soll aber unbedingt erhalten bleiben.
- d) Für den zusätzlichen Wohnbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung läuft derzeit das Verfahren für ein sog. "Einheimischen-Modell".

In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen ist eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Nutzung in städtebaulicher Hinsicht nicht vertretbar.

Bad Kohlgrub, den 10. Oktober 1990

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

  
R. Schedler  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Bad Kohlgrub  
Bebauungsplan "Gehren"  
2. Änderung**

**Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20 = GF  
Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19 Abs. 2 = GR 1**

Parzelle	Nettobaupfläche	Art	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1
1	718 qm	DH	0,35	251 qm	0,20	144 qm
2	737 qm	DH	0,35	258 qm	0,20	147 qm
3	640 qm	DH	0,35	224 qm	0,20	128 qm
ETW	242 qm					
<b>Gesamt</b>	<b>2.337 qm</b>			<b>733 qm</b>		<b>419 qm</b>

Nur ca. Angaben der Grundstücksflächen

DH            Doppelhaus  
ETW          Eigentümerweg