

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB  
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN  
FÜR DAS GEBIET  
GUGGENBERG

Landratsamt  
Garmisch-Partenkirchen

- 8. MRZ. 1990

Az.: ..... Beilagen: .....






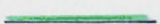
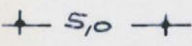




Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt auf Grund § 2 Abs.1 und 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Datum der Planfertigung: 20.02.89 , geändert am 03.07.89

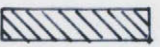
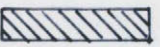

Planfertiger: J.W. Mayr, Architekt  
Badstr. 14, 8112 Bad Kohlgrub

# Z e i c h e n e r k l ä r u n g d e r P l a n z e i c h n u n g

## 1. Für die Festsetzungen

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.1  |  | Grenze des Geltungsbereiches  |
| 1.2  |  | Baugrenze   |
| 1.3  |  | Fläche für Garagen  |
| 1.4  |  | Firstrichtung   |
| 1.5  |  | Straßenverkehrsflächen  |
| 1.6  |  | Straßenbegrenzungslinie   |
| 1.7  |  | Verbindliche Maße   |
| 1.8  |  | Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist<br>- und weiterhin landwirtschaftlich<br>genutzt werden kann |
| 1.9  |  | Zu erhaltender Baum   |
| 1.10 |  | Fläche mit Pflanzgebot - keine geschlossene Hecke   |
| 1.11 |  | Beschränkt öffentl. Weg (Fußweg)<br>Privatweg zum Obernauer Hof   |

## 2. Für die Hinweise

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 2.1 | 230   | Flurstücksnummern                          |
| 2.2 |  | Vorhandene Hauptgebäude                    |
| 2.3 |  | Vorhandene Nebengebäude                    |
| 2.4 | — 810 —   | Höhenlinien zur Maßentnahme nicht geeignet |
| 2.5 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen              |
| 2.6 | — — — —   | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen          |

## Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, andere Ausnahmen (§ 4, Abs.3, Nr. 2 bis 6 BauNVO) sind nicht zulässig.

Je Gebäude sind nur 3 Wohnungen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; mindestens jedoch 1 Vollgeschoß plus Dachgeschoß.

2.2 Bei Hanglagen darf talseitig eine Außenwandhöhe von 6.10 m, gemessen von OK Gelände bis OK Fußpfette nicht überschritten werden.

2.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0.2

Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0.35

*siehe  
1. A.*

### 3. Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Hauslänge von 15.00 m zulässig.

### 4. Baugestaltung

4.1 Die Traufseite von Hauptgebäuden muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.

4.2 Zulässige Kniestockhöhen über dem zweiten Vollgeschoß, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette:

bei Gebäudebreiten bis 10 m 40 cm

bei Gebäudebreiten über 10 m 60 cm.

4.2.1 Mindestkniestockhöhe bei Erdgeschoß plus Dachgeschoß 1.40 m.

4.2.2 Wird durch besondere Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes abgemildert (z.B. seitliche Zungenmauern, niedrige Traufen bei Balkonüberdachung), so sind Ausnahmen von Nr. 4.2 möglich.

Die Summe von 2 sich gegenüberliegenden Kniestockhöhen darf jedoch 1.40 m nicht überschreiten.

- 4.3 Es sind nur Satteldächer mit 20 - 24 ° Neigung und naturroter bis rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig.
- 4.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.5 Sämtliche Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

#### 5. Gelände, Höhenlage der Gebäude.

##### Einpassung der Gebäude ins Gelände.

- 5.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden.
- 5.2 Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden.
- 5.3 Die Höhenlage der Gebäude wird von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

#### 6. Garagen.

- 6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum mit mindestens 5.0 m Tiefe eingehalten werden.
- 6.2 Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen.
- 6.3 Pro Baugrundstück darf nur eine Grundstückszufahrt mit höchstens 6.00 m Breite angelegt werden.

#### 7. Einfriedungen.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.10 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzzäune zulässig.

#### 8. Grünordnung.

Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot (siehe Planzeichen 1.10) sind standortgerechte, heimische Laubhölzer, insbesondere Obstbäume, vorzusehen - pro Baugrundstück mind. 2 Bäume.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß am 14.06.1988
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 20.03.1989 bis 20.04.1989  
§ 3 Abs.1 BauGB und vom 04.08.1989 bis 04.09.1989
3. Öffentliche Auslegung vom 02.11.1989 bis 04.12.1989  
§ 3 Abs.2 BauGB
4. Satzungsbeschuß am 27.12.1989  
§ 10 BauGB
5. Prüfung durch das Landratsamt Nr. 31-610/21  
§ 11 BauGB vom 08.02.1990
6. Ortsübliche Bekanntmachung am 14.02.1990  
§ 12 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann 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 14. Februar 1990

.....  
Bernuth  
.....  
(1. Bürgermeister)

