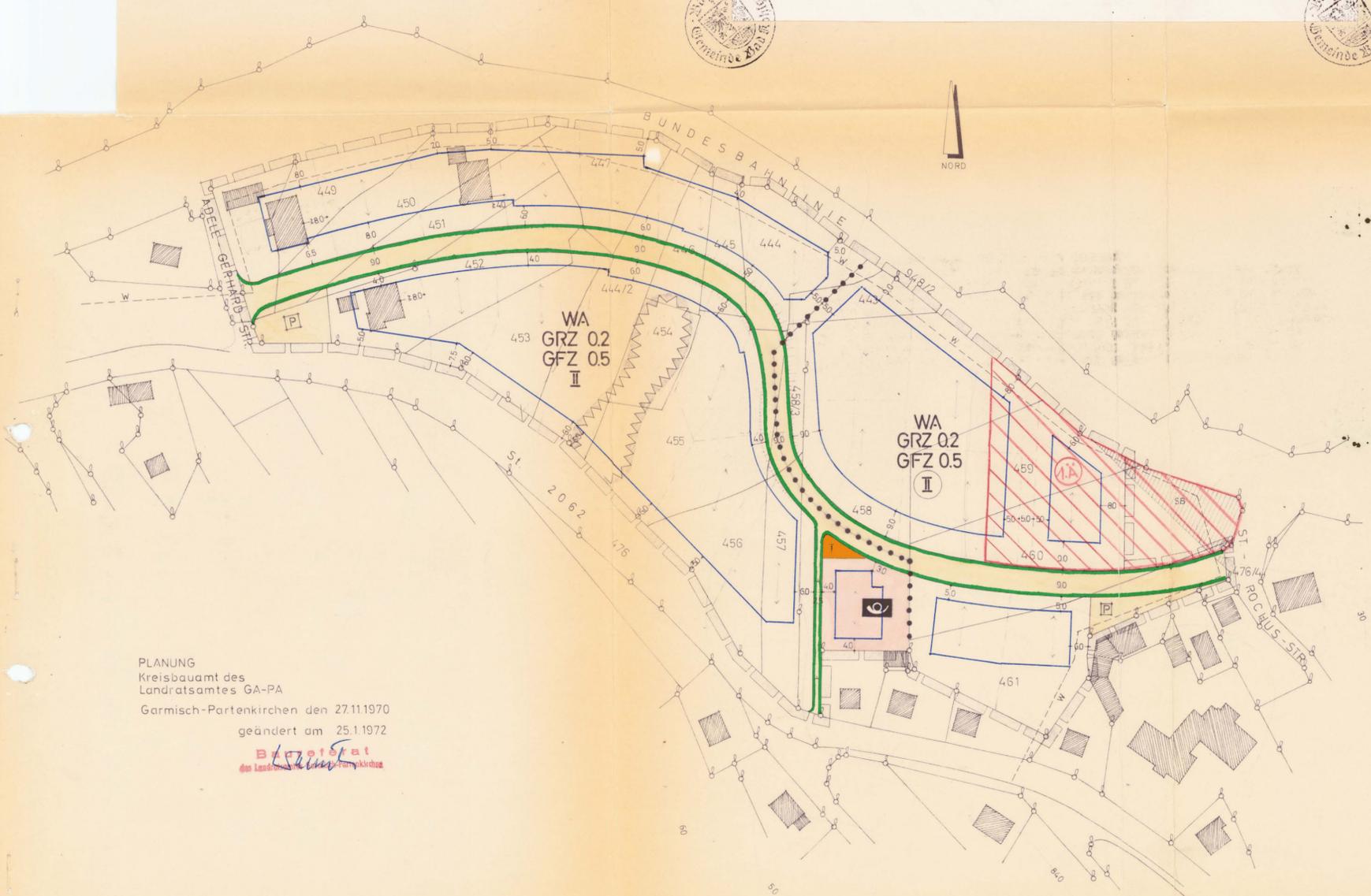


**BEBAUUNGSPLAN „HOCHGASSE“**  
für das Gebiet  
zwischen Adele - Gerhard - Str.  
Bundesbahnlinie, St.-Rochus-  
Straße und Staatsstr. 2062  
in Bad-Kohlgrub

M 1:1000  
4. AUSFERTIGUNG

Die Gemeinde Bad-Kohlgrub erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.12.1970 (GVBl. 1971 S. 13) Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 289) nach Massgabe der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) sowie der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.



PLANUNG  
Kreisbauamt des  
Landratsamtes GA-PA  
Garmisch-Partenkirchen den 27.11.1970  
geändert am 25.1.1972  
**Bürgeramt**  
des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen

**A. FESTSETZUNGEN**

- Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziffer 1) zulässig.
- Mindestgrösse der Baugrundstücke: 800 m<sup>2</sup> im Bereich mit zwingend festgesetzten 2 Vollgeschossen 1000 m<sup>2</sup> *Ergänzung: s. 4. Änderung!*
- Mass der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl: GRZ 0,2  
Geschossflächenzahl: GFZ 0,5
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO  
II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
III = 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt
- Bauweise:  
Offene Bauweise gemäss § 22 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig.
- Soweit Abstandsflächen nicht durch Baugrenzen festgesetzt sind, gelten die Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO. Bei Änderung bestehender oder Nichteinhaltung vorgeschlagener Grundstücksgrenzen tritt an Stelle der festgesetzten Baugrenzen die Abstandsflächenbemessung nach Art. 6 und 7 BayBO.
- Garagen sind innerhalb und ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen im Rahmen der Bestimmungen der BayBO zulässig; zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäss § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Baugestaltung:  
a) Maximale Kniestockhöhe bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen gemessen von OK Dachgeschossdecke bis OK Sparreneinschnitt in die Umfassungsmauer  
bei Gebäudebreiten bis 10 m 0,4 m  
über 10 m 0,6 m  
b) Dachform bei Hauptgebäuden: Satteldach mit 22 - 27 ° Neigung.  
c) Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.  
d) Dachdeckung: Dunkel engobierte Dachpfannen oder dunkel getönte Betondachsteine.  
e) Blechgaragen und Garagen aus Asbestzementplatten dürfen nicht errichtet werden.
- Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Rahmen der Bestimmungen der BayBO und der festgesetzten Geschossflächenzahl zulässig.
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Angrenzern auf den Bauflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümern unbenommen. An Stelle der Böschungen können Stützmauern vorgesehen werden.
- Die Baugrundstücke dürfen nur eine Zu- bzw. Ausfahrt von max. 5 m Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten.
- Einfriedung:  
Strassenseitig sind nur sockellose Holzmauern mit gekreuzten Hanfeln von max. 1,10 m Höhe zulässig.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen.

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- einzuhaltende Firstrichtung der Hauptgebäude
- Baugrenzen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche einschliesslich Gehsteigen
- Öffentliche Parkfläche
- Fussweg
- Abgrenzung für Gebiete unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Flächen für Abgrabung vorgesehen
- Sichtfläche an Strassenflächen SV bzw. an der Bundesbahnlinie SB  
Die Höhe der Einfriedung sowie Hecken und Strücher längs der Einfriedung dürfen in diesem Bereich die Strassenoberkante bzw. Schienenoberkante um nicht mehr als 1,00 m überragen. Ebensovienig dürfen in diesem Bereich genehmigungsfreie Bauten errichtet und Gegenstände gelagert werden.
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG.) - Trafostation
- Baugrundstücke für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1/f BBauG) - Post Fernsprechwahllant
- Damm bzw. Aufschüttung
- Einschnitt bzw. Abgrabung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie
- Mass in Metern
- Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- bestehende Wasserleitung, wird in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

**B. HINWEISE**

- Der Entwurf wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG vom 5.3.1972 bis 7.4.1972 in Bad-Kohlgrub, Rathaus, Zimmer 4 öffentlich ausgelegt.  
Bad-Kohlgrub den 10.4.1972  
(Bürgermeister)
- Die Gemeinde Bad-Kohlgrub hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.4.1972 den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Bad-Kohlgrub den 17.5.1972  
(Bürgermeister)
- Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.7.1972 Nr. III/1-6102/1 gemäss § 11 BBauG. (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 25. Oktober 1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. der VO vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) genehmigt.  
Bad-Kohlgrub den 12.7.1972  
(Bürgermeister)
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 12.7.1972 bis 12.8.1972 in Bad-Kohlgrub, Rathaus, Zimmer 5 gemäss § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.7.1972 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefest bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
Bad-Kohlgrub den 16.8.1972  
1. Bürgermeister

**Aufstellung - Änderung**  
~~Ergänzung - Anhebung~~  
genehmigt mit Ver. 70/68  
vom 7.8.1972 Nr. 1419-6/24-74  
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

(Dan)  
Landrat