

# GEMEINDE BAD KOHLGRUB

## LANDKREIS

## GARMISCH-PARTENKIRCHEN

# BEBAUUNGSPLAN " MÜHLSTRASSE "

## 2. ÄNDERUNG

### (VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN)

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches, der Art. 91, 89, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 2. Änderung des Bebauungsplans als

Satzung.

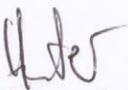
Maßstab = 1 : 1 000 / für die Ausgleichsfläche 1 : 5 000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.07.2005

geändert: 08.11.2005

Planung:

Huber Planungs-GmbH   
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Telefon 08031/381091, Fax 37695  
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung



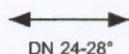
1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 5,8

2.1. maximale Wandhöhe in m, z.B. 5,8 m, gemessen ab OK fertiger Fußboden Erdgeschoß. OK fertiger Fußboden Erdgeschoß ist 15-30 cm über OK natürlichem Gelände am höchsten Geländepunkt des Gebäudegrundrisses.

#### 3.0. Bauweise, Baugrenzen

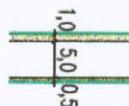


3.1. Baugrenze

3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

3.3. Dachneigung, 24-28°

#### 4.0. Verkehrsflächen



4.1. öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett) mit Straßenbegrenzungslinie und Maßangabe



4.2. öffentlicher Feldweg

#### 5.0. Hauptversorgungsleitungen



5.1. Trafostation

#### 6.0. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



6.1. Wasserfläche (Falleralmgraben)



6.2. Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz

#### 7.0. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



7.1. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG



7.2. zu erhaltendes bestehendes Einzelgehölz



7.3. zu erhaltender Gehölzbestand mit überwiegend eutrophiertem Unterwuchs



7.4. zu erhaltender Grauerlenwald (13d-Fläche)



7.5. zu erhaltender Auwald-Schatthangwald-Komplex (teilweise 13d-Fläche)



7.6. Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten,  
Mindestanforderung H. 3xv. StU 16-18 cm,  
Acer platanoides - Spitzahorn, Quercus robur - Eiche,  
Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Linde.

### 8.0. Sonstige Planzeichen



8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans



8.2. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

## 2. FÜR DIE HINWEISE



1.1. bestehende Grundstücksgrenze



1.2. geplante Grundstücksgrenze

312



2.0. Flurnummer, z.B. 312

3.1. vorgeschlagenes Gebäude

GA



3.2. vorgeschlagener Garagenstandort

4.0. ungefährer Verlauf der Höhenlinien, dargestellter Abstand 1 m (örtliches System)



5.1. artenarmes Intensivgrünland



5.2. ruderalisiertes Grünland



5.3. Grünland, extensiv genutzt



5.4. artenreiche Feuchtwiese

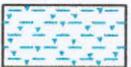
(Übergang von artenreichem Grünland zur Naßwiese)



5.5. Feuchtwiese (Übergang von artenreichem Grünland zu quellwasserbeeinflussten Faltsüßgras-Beständen)



5.6. sehr artenreiche Naßwiesen, in stark vernässten Hangbereichen (13d-Fläche)



5.7. Naßwiese mit dominierendem Faltsüßgras auf stark quellnassen Standorten (13d-Fläche)



5.8. artenarme Brennesselflur



5.9. Rossmintzen-Blaubinsen-Gesellschaft auf nassen, von Weidevieh verdichteten Standorten (13d-Fläche)



5.10. Mädesüß-Hochstaudenflur (13d-Fläche)



5.11. Rispenseggenried auf Quellhorizont (13d-Fläche)



5.12. Ruprechtskrautflur auf beschatteter, häufig überschwemmter Schotterbank



6.0. Mittelspannungskabel (E.ON Bayern AG) - Lage nicht verbindlich !!

## **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,2, die maximale Geschosflächenzahl 0,35.

1.2. Überschreitungen von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, bis max. 1,50 m Tiefe, sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie über die gesamte Gebäudefront reichen.

1.3. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

1.4. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

1.5. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

### 2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

#### 2.1. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 10 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände müssen an den Giebelseiten mindestens 100 cm und an den Traufseiten mindestens 80 cm betragen.

#### 2.2. Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Tönen gestrichen werden. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.

### 3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Ziff. B.1. 3.1. zulässig. Sie dürfen eine max. Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 4.0. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zulässig sind nur Holzzäune. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

### 5.0. Grünordnung

### 5.1. Hecken

Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

### 5.2. Nachpflanzungen

Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.

5.3. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5.4. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5.5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

### 6.0. Ausgleichsfläche

6.1. Die Gemeinde beauftragt die Untere Naturschutzbehörde mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Fröhler Filzen. Dazu schließen Gemeinde und Landratsamt einen Vertrag ab.

### 7.0. Sonstiges

7.1. Die bisher gültigen Festsetzungen der Bebauungsplan-Fassung vom 14.09.2004 werden bei Inkrafttreten dieser 2. Bebauungsplan-Änderung aufgehoben.

## ***D. TEXTLICHE HINWEISE***

### 1.0. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

### 2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

### 3.0. Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

3.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

3.2. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

4.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

### 5.0. Emissionen

5.1. Von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehen.

### 6.0. Bodendenkmäler

6.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

## E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2005 die Fortsetzung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 13.01.2006 bis 14.02.2006 beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2006 bis 14.02.2006 öffentlich ausgelegt. Es wurde dabei darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

4. Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.03.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2005 als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den **16. März 2006**



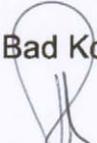
Tretter  
Erster Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am **27. April 2006** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Bad Kohlgrub, den **15. Mai 2006**



Tretter  
Erster Bürgermeister

