

Begründung

Zum Bebauungsplan „Murnauer Strasse“ der Gemeinde Bad Kohlgrub

Planfertiger: Architekturbüro
Wolfgang Utz
Zugspitzstraße 60
82491 Grainau
Tel.: 08821/8922, Telefax: 08821/81312

01. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 342, Gemarkung Bad Kohlgrub.

02. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das überplante Gebiet befindet sich südlich der Straße „Murnauer Strasse (St 2062)“, die wiederum im östlichen Bereich der Gemeinde Bad Kohlgrub liegt. Das Baugebiet wird durch eine Hanglage definiert, die sich von Norden nach Süden zieht. Der Höhenunterschied von Norden nach Süden beträgt ca. 7,00 m. Das gesamte überplante Gebiet liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Begrenzt wird das Baugebiet im Norden von der Murnauer Strasse, im Osten von einer vorhandenen Wohnbebauung, im Süden von einer Hotelanlage und Westen durch ein noch freies Grundstück für das allerdings bereits eine Planung vorliegt, die eine ähnliche Bebauung vorsieht wie es dieser Bebauungsplan beinhaltet. Die Planung für das westliche Grundstück wurde bereits sowohl von der Gemeinde Bad Kohlgrub als auch vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen befürwortet. Diese Planung wurde daher als Anhaltspunkt für den Bebauungsplan „Murnauer Strasse“ ,unter anderem herangezogen. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland für eine stetig steigende Zahl von Bauwilligen.

Die Gemeinde Bad Kohlgrub verfügt nur mehr über eine geringe Zahl von baureifen Grundstücken. Da die einheimische Bevölkerung unbedingt an den Ort gebunden werden soll, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich. Die überplante Fläche besticht durch ihre überaus topographisch reizvolle Lage. Diese Lage erfordert einen sehr sensiblen Umgang mit den neu zu erschließenden Bauflächen. Diesen Belangen wurde bei der Planung erhöhte Bedeutung eingeräumt. Dennoch bietet sich gerade dieses Gebiet für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Bad Kohlgrub an, da es im Grunde eine Baulücke darstellt.

Bei der gesamten Planung wurde darauf geachtet, die dörfliche Struktur der Gemeinde Bad Kohlgrub fortzusetzen und zu erhalten.

In den Sitzungen am 08. Oktober 2002 und am 17. Dezember 2002 hat der Gemeinderat beschlossen nach § 30 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Wolfgang Utz aus Grainau beauftragt.

03. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

04. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Wandhöhe.

Die Festsetzungen der Wandhöhen beziehen sich auf Normal- Null. Damit wird erreicht, daß die planerischen Vorgaben dieses Bebauungsplanes tatsächlich umgesetzt werden. Negative Geländeänderungen werden fast völlig ausgeschlossen. Dies hat um so mehr Bedeutung, da es sich bei dem überplanten Gebiet um eine Hanglage handelt, die erhebliche Unterschiede in der Ausnutzung der Gebäude (anrechenbare Vollgeschosse im DG und UG) ermöglichen würde, wenn keine Wandhöhen festgesetzt werden. Dabei wird bei den nördlichen Häusern eine höhere Wandhöhe zugelassen als bei der südlichen Zeile. Damit wird eine städtebauliche Anlehnung an die Häuser auf der gegenüberliegenden Häuserzeile, nördlich der Murnauer Strasse, erreicht. Grundsätzlich wird die max. zulässige Grundfläche mit 130 m² festgesetzt.

05. Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

06. Naturschutz

Das gesamte Gebiet ist gut zu durchgrünen.

Geschlossene Hecken sind unzulässig. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze darf max. 30 % betragen.

Für Neuanpflanzungen sind landschaftsgerechte Laubbäume und Sträucher lt. Pflanzliste in den Festsetzungen durch Text zu verwenden.

07. Anzahl der Wohneinheiten

In den geplanten Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, in den Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten soll der „dörfliche Charakter“ von Bad Kohlgrub erhalten bleiben.

Es sollen familiengerechte Wohnhäuser mit größeren Wohnungen entstehen. Der Bau von Kleinwohnungen wie Appartements und der damit verbundene steigende PKW-Verkehr sollen vermieden werden.

08. Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die von der Murnauer Strasse ausgeht.

Stellplätze können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind in begrünter Bauart anzulegen.

Die Strom- und Wasserversorgung sind durch die jeweiligen Anschlüsse an die Gemeinde Bad Kohlgrub sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluß an die gemeindliche Kläranlage.

Die Müllabfuhr ist sichergestellt.

09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist seit 01.01.2001 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden (§ 1a Abs. 2 und Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB, § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG).

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Bei der Art der Nutzung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

Die Schutzgüter in Bezug auf Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild werden ausreichend berücksichtigt.

Die Frage der Eingriffsregelung wurde in Betracht gezogen.

Um einen weiteren Ausgleichsbedarf zu vermeiden, wurden gezielte Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Dabei sind folgende Belange hervorzuheben:

- Pflanzgebot für Großbäume je 250 m² Grundstücksfläche
- Verbot zum Pflanzen geschlossener Hecken, soweit Einfriedungscharakter vorliegt.
- Festsetzungen für neu zu pflanzende Bäume
- Liste heimischer und landschaftsgerechter Bäume und Sträucher

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken bei.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren mit Hilfe der Checkliste anzuwenden (siehe Anlage). Im Einzelnen gelten diesbezüglich folgende Aussagen:

Planungsvoraussetzungen:

Die Planungsvoraussetzungen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan) sind erfüllt.

Vorhabenstyp:

Es handelt sich um den Vorhabenstyp allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO), die festgesetzte mögl. Versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Im Planungsgebiet liegen keine Flächen mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft (gem. Liste 1 b und 1 c des Leitfadens), keine Schutzgebiete nach BayNatschG und keine gesetzlich geschützten Biotope. Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes vorgesehen (Baumpflanzungen, Böschungsbepflanzung als naturnahe Hecke).

Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Schutzgut Wasser:

Der Flurabstand zum Grundwasser wird durch die Baukörper nicht tangiert. Quellen und Quellfluren, Hangsichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand unberührt.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an und schließt eine vorhandene Baulücke ohne eine städtebauliche Störung für die Landschaft zu bewirken.

Nach Überprüfung o.g. Aspekte ist kein weiterer Ausgleichsbedarf vorhanden.

10. Immissionsschutz

Für das Baugebiet wurde bei dem Ing.- Büro Dorsch Consult eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, daß die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (WA) der DIN 18005 (1) an der Südfassade der beiden straßennächsten Gebäude und an den beiden südlichen Gebäuden eingehalten wird. An den Nord-, West- und Ostfassaden der beiden straßennächsten Gebäude sind Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) zu erwarten.

Auf Grund der Überschreitungen sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Ein aktiver Schutz mittels Aufstellung einer mind. 2,00 m hohen Lärmschutzwand und zusätzlichen passiven Maßnahmen (Grundrissorientierung) wird aus städtebaulicher Sicht abgelehnt, da dies mit dem Ortsbild von Bad Kohlgrub nicht vereinbar ist. Vielmehr ist dafür zu sorgen, daß durch eine geeignete Grundrissorientierung alle Fenster von schützenswerten Räumen nach Süden hin orientiert werden. Da dies aus planerischen Zwängen selten zu verwirklichen sein wird, so sind aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel von mind. 50 dB(A) während der Nacht, die Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen festgesetzt worden.

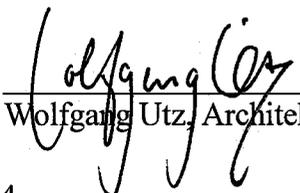
11. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Planentwurf entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Gemeinde Bad Kohlgrub, 07. Oktober 2005



G. Tretter, 1. Bürgermeister



Wolfgang Utz, Architekt