

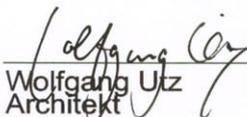
# Gemeinde Bad Kohlgrub

Bebauungsplan mit  
integrierten Grünordnungsplan  
M = 1 : 1000

Für das Gebiet "Murnauer Straße"

Architekturbüro  
Wolfgang Utz  
Zugspitzstraße 60  
82491 Grainau  
Tel.: 08821/8922  
Fax: 08821/81312

Bad Kohlgrub, den .....

  
Wolfgang Utz  
Architekt

Erstellt: 05.04.2004  
Geändert: 05.08.2004  
Geändert: 08.03.2005  
Geändert: 07.10.2005

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 3 des BayNatSchG diesen Bebauungs- und integrierten Grünordnungsplan als Satzung.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> pro Einzelhaus bzw. zwei Doppelhaushälften

2.2 WH max. zulässige Wandhöhe

2.3 II Zahl der Vollgeschosse ( VG )  
z.B. 2

### 3. Bauweise, Baugrenzen

3.1  Baugrenze

3.2  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

4.1  Straßenbegrenzungslinie

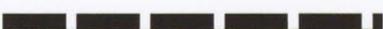
4.2  öffentliche Verkehrsfläche

4.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
private Verkehrsflächen

### 5. Grünflächen

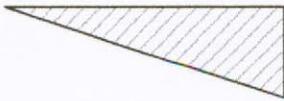
5.1  Neu zu pflanzende Bäume

### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 SD Satteldach

6.3



### Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist (Laubfrei bis 2,50 m ab Höhe angrenzender Fahrbahnrand).

6.4



### Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**Lärmschutz:**  
Für die Gebäude ist folgende Grundrissorientierung notwendig: Fenster von schützenswerten Räumen sind nach Süden hin zu orientieren. Sollte dies aufgrund planerischer Zwänge nicht in allen Fällen möglich sein, so sind aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel von mindestens 50 dB(A) während der Nacht, die Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## B. Hinweise

1.



bestehende Grundstücksgrenzen

2.



vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
(Teilungslinie)

3.

z.B. 1234/5

Flurstücksnummer

4.



bestehende Hauptgebäude

5.



bestehende Nebengebäude

6.



vorgeschlagene Stellung künftiger  
Hauptgebäude

7.



vorgeschlagene Stellung künftiger  
Garagengebäude

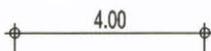
8.

Baugebiet	VG
GR	----
Bauweise	SD

Nutzungsschablone

WH | Festgesetzte Geländeoberkante  
zur Berechnung der Wandhöhe  
ü.NN

9.



Maßzahl in m, z.B. 4.00

10.



Höhenlinie mit Maßzahl ü.NN

## C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1. Nicht zulässig sind im "allgemeinen Wohngebiet":
    - 1.1.1. Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2-5 der BauNVO
    - 1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - 1.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, und die max. zulässige Grundfläche für die Wohngebäude.
2. Bauweise  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
3. Anzahl der Wohnungen  
Einzelhäuser sind mit max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
4. Nebenanlagen und Garagen
  - 4.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> in einem Gebäude zusammengefaßt zulässig.
  - 4.2. Stellplätze können auf den Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenfugen, offenfugige Pflaster, usw.) anzulegen.
  - 4.3. Der Stauraum vor Garagen und die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt oder abgesperrt werden.
  - 4.4. Die notwendige Anzahl von Garagen und Stellplätzen ergibt sich aus der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Bad Kohlgrub (Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
  - 4.5. Der Dachgeschossausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.
5. Pflanzgebote  
Geschlossene Hecken sind unzulässig.  
Je 250m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum zu pflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf max. 30 % betragen.

Es sind folgende heimische und landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

AC/CA:	Feldahorn	(Acer campestre)
AC/PS:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
AL/IN:	Grauerle	(Alnus incana)
BE/PE:	Sandbirke	(Betula pendula)
CA/BE:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
CD/AV:	Haselnuss	(Corylus avellana)
CO/MA:	Kornelkirsche	(Cornus mas)
CO/SA:	Roter Hartriegel	(Cornus sang.)
LA/DI:	Lärche	(Larix decidua)
LI/VU:	gem. Linguster	(Ligustrum vulg.)
PI/AB:	Rotfichte	(Picea abies)
PI/SI:	Föhre	(Pinus silvestris)
PR/AV:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
PR/MA:	Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
PR/PA:	Traubenkirsche	(Prunus padus)
SA/AL:	Weide	(Salix alba)
SA/NI:	Holunder	(Sambucus nigra)
TI/CO:	Winterlinde	(Tilia cordata)
VI/LA:	woll. Schneeball	(Viburnum lantana)

## 6. Baugestaltung

### 6.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe bemißt sich von der festgesetzenden Geländeoberkante, bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Geländeoberkante kann um +/- 0.50 m der jeweiligen Lage des Baukörpers angepasst werden. Die Wandhöhe wird jeweils an der hangabgewandten Seite gemessen (siehe Zeichnung).

### 6.2 Höhenlage des Erdgeschosses

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 30 cm über der neu festgelegten Geländeoberkante liegen. Eventuell sind Gebäude entsprechend anzuböschern.

### 6.3 Vorbauten und Umwehrungen

Eingangsvordächer, überdachte Sitzplätze, Pergolen, Wintergärten und ähnliche Vorbauten sind aus Holz zu konstruieren. Balkon- und Freitreppengeländer sind ebenfalls in Naturholz zu erstellen.

### 6.4 Als Einfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur sockellose Staketenzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit max. 1,10 m zulässig.

## 7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

## 8. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und in die Oberflächen-gewässer eingeleitet.

Das über Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, an Ort und Stelle zu versickern.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

## **HINWEISE**

1. Die Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Bad Kohlgrub (Ortsgestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind rechtsverbindlich, auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplan, soweit die gegebenen Festsetzungen nichts abweichendes festlegen.
2. Bei Hanglage ist das Gelände natürlich abzuböschten, Stützmauern u.ä. sind unzulässig.

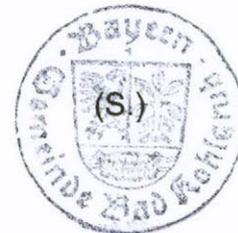
## D. Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan mit interierten Grünordnungsplan "MURNAUER STRASSE"

1. Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat in der Sitzung vom 08.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2004 hat in der Zeit vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2005 bis 14.04.2005 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 11.10.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Bad Kohlgrub, den 12.10.2005

  
\_\_\_\_\_  
G. Tretter  
1. Bürgermeister



Der Satzbeschuß des Bebauungsplans wurde am 18.10.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Kohlgrub, den 25.11.2005

  
\_\_\_\_\_  
G. Tretter  
1. Bürgermeister

