

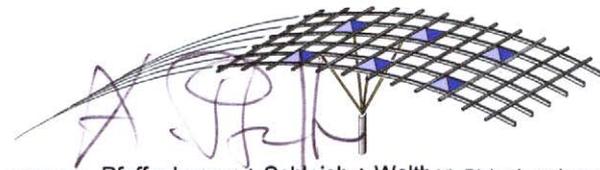
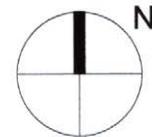
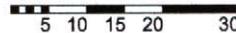
Gemeinde Bad Kohlgrub  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet "Murnauer Strasse"

1. Änderung als Änderungs-Bebauungsplan  
" für Fl.-Nr. 342"

10.11.2014,  
erg. 02.02.2015

Maßstab 1:1000



Architekten Pfaffenberger + Schleich + Walther Diplomingenieur  
Architektengesellschaft mbH  
Prof. Becker Weg 9, 82418 Riedhausen  
Telefon 08841/6111-0, Telefax 08841/6111-66

# 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. Die max. zulässige Grundfläche darf für Terrassen und Balkone um 25% überschritten werden.

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

4.4  Einfahrtsbereich

## 5. Grünflächen

5.1  Neu zu pflanzende Bäume

## 6. Sonstige Festsetzungen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

6.2 SD Satteldach

6.3  festgesetzte Firstrichtung, First in Gebäudemitte

6.4



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädlich 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 Kinderzimmer zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## B. Hinweise

1.



bestehende Grundstücksgrenzen

2.



vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilungslinie)

3.

z.B. 1234/5

Flurstücksnummer

4.



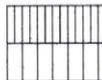
bestehende Hauptgebäude

5.



bestehende Nebengebäude

6.



vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude

7.



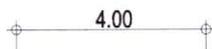
vorgeschlagene Stellung künftiger Garagengebäude oder Nebenanlagen (NA)

8.

Baugebiet	VG
GR	---
Bauweise	SD
WH	Festgesetzte Geländeoberkante zur Berechnung der Wandhöhe ü.NN

Nutzungsschablone

9.



Maßzahl in m, z.B. 4.00

10.



Höhenlinie mit Maßzahl ü.NN

11. Im Bereich von Zufahrten zur Staatsstrasse 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 2,5 m ab Höhe angrenzender Fahrbahnrand).

## 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 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 zulässig:
  - 4.1.1 Auf Baugrundstücken der Größe bis 750m<sup>2</sup> bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 50m<sup>2</sup> in einem Gebäude zusammengefasst.
  - 4.1.2 Auf Baugrundstücken über 750m<sup>2</sup> bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 70m<sup>2</sup> in max. zwei Gebäuden.
- 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:	Weissbuche	(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. Liguster	(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)
VII/LA:	woll. Schneeball	(Viburnum lantana)

## 6. Baugestaltung

### 6.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe bemisst sich von der festgesetzten Geländeoberkante, bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (s. Schnitt 1 und Schnitt 2). Die festgesetzte Geländeoberkante kann um +/- 0.50 m der jeweiligen Lage des Baukörpers angepasst werden. Die Wandhöhe wird jeweils an der hangabgewandten Seite gemessen.

### 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 sockllose Staketenzäune mit einer Höhe von max. 0,8 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.  
Für Versickerungsanlagen ist ein technischer Nachweis zu erbringen.  
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten,  
Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-  
rasen, 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.
3.  Nachrichtlicher Hinweis:  
Fläche ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

## D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 11.11.2014
2. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.12.2014 - 07.01.2015
3. Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB am ~~20.02.2015~~ **10. Feb. 2015**

Bad Kohlgrub, 16. Feb. 2015



Karl-Heinz Reichert (1. Bürgermeister)



4. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

**20. Feb. 2015**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Bad Kohlgrub, Hauptstraße 29, 82433 bad Kohlgrub, zu jedermanns 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, 16. Feb. 2015



Karl-Heinz Reichert (1. Bürgermeister)



## E. Satzung

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Änderungs-Bebauungsplan als Satzung.

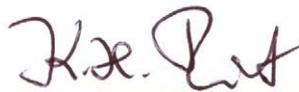
Dieser Änderungs-Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan für das Gebiet "Murnauer Strasse" i.d.F. vom 07.10.2005 innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs, der das Grundstück Fl.-Nr. 342, Gemeinde Bad-Kohlgrub, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, umfasst. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich, gem. § 6.1 im zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1000.

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil in der Fassung vom ~~12.11.2014~~. Der Satzung ist eine Begründung i.d.F. vom ~~12.11.2014~~ beigefügt.

02.02.15

10.11.14

Bad Kohlgrub, 11. März 2015



Karl-Heinz Reichert (1. Bürgermeister)

