

# Bebauungsplan "Raiffeisenstraße"

Der Gemeinde Bad Kohlgrub - Landkreis Garmisch-Partenkirchen  
In der Fassung vom **04.12.2019**

Aufstellungsbeschluss **13.08.2019**

Billigung - Entwurf \_\_\_\_\_

Feststellungsbeschluss \_\_\_\_\_

Gemeinde Bad Kohlgrub

Datum der Planbearbeitung:  
04.12.2019

# A. Festsetzungen durch Text

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, § 6 BauNVO, § 1 Abs.6 BauNVO; §9 Abs.2 BauGB)

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig sind. Die Ausnahmen § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet MI wird gem. §1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, daß im Erdgeschoß von Gebäuden eine Wohnnutzung unzulässig ist.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet (MI) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ darf durch Flächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20% überschritten werden.

Bei der Berechnung der GFZ sind Geschosse, die talseitig zu ebener Erde liegen nicht anzurechnen.

## 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauNVO)

Die traufseitige Wandhöhe hangzugewandt wird durch das Maß WH max hz festgesetzt.

Die Wandhöhe WH max hz der baulichen Anlagen wird auf der hangzugewandten Seite festgesetzt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bezugspunkt sind die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Talseitig können sich aufgrund der Hanglage von WH max hz abweichende Wandhöhen ergeben.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4. i.V.m. Art. 81 BayBO und Art. 6 Abs. 5 BayBO)

Im Mischgebiet gilt Art. 6 BayBO mit folgender Abweichung:  
In Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 und Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und 4 wird festgesetzt, dass bei Gebäuden eine geringere Tiefe der Abstandsflächen zulässig ist. Die Mindesttiefe wird mit 3 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Gebäude eine Maximallänge von 20,00 m nicht überschreiten.

## 5. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche wird maßgeblich über die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können für nachfolgende Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden:

- Balkone und Terrassen bis 2,00 m Tiefe und einer Länge bis 6,00 m

## 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Plangebiet sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zur Realisierung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes.

## 8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung ACB-0919-6734/06 Rev. 1 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

a. In den im Plan dargestellten bestehenden Fassaden im nördlichen Planteil (MI) sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis der Punkte b und c für das Bauvorhaben) gewährleistet wird. Bei Änderung der Baukubatur im nördlichen Planteil (MI) sollen, in den im Plan dargestellten Bereich, keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster an Nord-, Ost- oder Westfassaden vorgesehen werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für eine neue Planung nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung im Planfall geringere Anforderungen entstehen.

b. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 erfüllen. Die Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind durch die Lärmpegelbereiche (s. Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0919-6734/06 Rev. 1) zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

c. Für Büroräume mit Pegeln von tags größer 60 dB(A) (Nordfassade der Gebäude Hauptstraße 1 und Hauptstraße 3) und Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer mit Pegeln von nachts größer 50 dB(A) (Nord-, Ost- und Westfassade der Gebäude Hauptstraße 1 und Hauptstraße 3) ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen, sofern keine Grundrissorientierung möglich ist.

d. Von den genannten Festsetzungen (a) bis (c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

e. Im südlichen Planbereich (WA) dürfen aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete keine offenbare Fenster bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbare Fenster an schutzbedürftigen Räumen in Richtung Norden eingebaut werden. Für genannte Räume ist ein schallgedämmtes Belüftungssystem vorzusehen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bereich der in der Planung gekennzeichneten ehemaligen Altlast ist die Anlage von Hausgärten und Spielplätzen unzulässig.

## 9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Im Bereich dieser Flächen wird festgesetzt, dass der naturnahe, gewässerbegleitende Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die naturnahen Böschungen des Gewässers sind dauerhaft zu erhalten.

# B. Festsetzungen durch Planzeichen

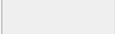
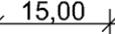
## 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 16 BauGB)

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

## 5. Sonstiges

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 5.3 

MI 1	O
GRZ 0,6	GFZ 1,2
WH <sub>MAX</sub> 9,00	

 Nutzungsschablone:  
MI 1:  
Art der baulichen Nutzung, z.B. Mischgebiet  
GRZ:  
Maß der baulichen Nutzung, z.B. Grundflächenzahl 0,6  
GFZ:  
Maß der baulichen Nutzung, z.B. Geschossflächenzahl 1,2  
WH max hz 9,00 (=Wandhöhe maximal hangzugewandt):  
Maß der baulichen Nutzung, z.B. Wandhöhe hangzugewandt maximal 9,00 m
- 5.4  bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.5  geplante Grundstücksgrenzen
- 5.6  entfallene Grundstücksgrenzen
- 5.7  bestehende Flurstücksnummern
- 5.8  bestehende Gebäude
- 5.9  bestehende Verkehrsflächen
- 5.10  bestehende Fahrbahn
- 5.11  Höhenschichtlinien Gelände Bestand
- 5.12  Maßangaben:  
Maßzahl im Metern, zB. 15,00 m
- 5.13  Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- 5.14  Altlasten

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 5.15 |  | Umgrenzung der Flächen, für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (i.V.m. Festsetzung 8.a) im Sinn Bundesimmissionsschutzgesetzes. |
| 5.16 |  | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bod Natur und Landschaft.  |
| 5.17 |  | Zu erhaltender Gehölzbestand gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB  |

## C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

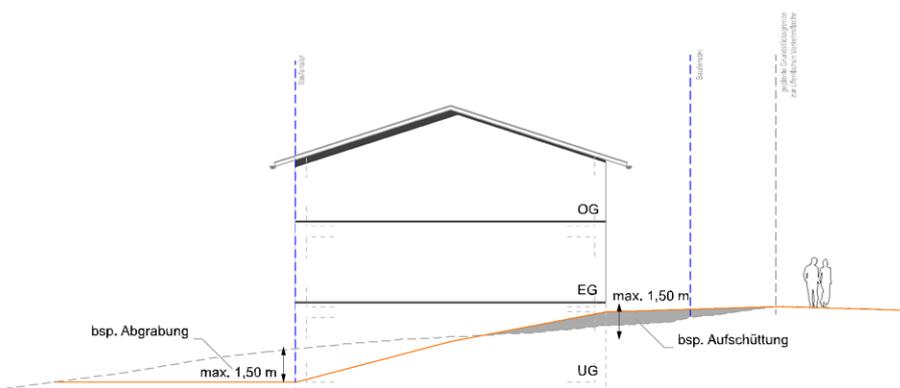
### Hinweise der Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauwerke müssen vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserver- bzw. -entsorgung angeschlossen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik ausgelegt werden. Wird eine Bauwasserhaltung notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach §36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden. 60m-Linie ist im Plan als Hinweis wie folgt dargestellt: ----- 60m-Linie -----

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoß im Grundwasser - ist nach §8 Abs. 1 in Verbindung mit §9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des §49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Hinweis zu Aufschüttungen und Abgrabungen (Schemaschnitt):



### Hinweise zur baulichen Gestaltung von Gebäuden

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Hinweise Altlasten

Die In der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche der ehemaligen Altlast wurde im Jahr 2009 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Bei Erdarbeiten anfallender mit LHKW kontaminierter Aushub ist fachgerecht zu entsorgen, die Regelungen der LAGA sind zu beachten. Im Entlassungsbescheid des LRA ist festgelegt, dass die vorhandene Grundwassermessstelle zu erhalten ist. Wenn die GWM nicht haltbar ist, muss sie zurückgebaut werden (die GWM ist etwas über 14 m tief).“ Für den Rückbau der Grundwassermessstelle ist vorab ein kurzes Rückbaukonzept vorzulegen und mit dem WWA abzustimmen. Der Rückbau selber ist von einer geeigneten Fachfirma durchzuführen.

### Hinweise zum Schallschutz

Als Berechnungsgrundlage zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die schalltechnische Untersuchung ACB-0919-6734/06 zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung ACB-0919-6734/06 Rev. 1 vom 07.10.2019 wird Bestandteil der Begründung.

#### Hinweise zur Oberflächenentwässerung

Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind insbesondere die Regelungen des bayrischen Landeswassergesetzes und die darauf aufbauenden Verordnungen zu beachten sowie die Arbeitsblätter 117, 138 und 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu berücksichtigen.

Das erstellte Entwässerungskonzept ist Teil des Bebauungsplans:

Grundsätzlich soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben und über die belebte Bodenzone versickert werden. Im Rahmen des vom geologischen Büro BLASY + MADER GmbH durchgeführten Bodengutachtens wird eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hof- und Straßenflächen wird deshalb in einer Rückhalteeinrichtung gesammelt und über einen Drosselablauf in den Lindenbach abgeleitet. Es sind die Vorgaben der §§ 54 ff. WHG zu beachten: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt einen genehmigungsbedürftigen Tatbestand dar. Nach den Berechnungen des Entwässerungskonzeptes ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 33,00 m<sup>3</sup>.

# D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **13.08.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

## GEMEINDE BAD KOHLGRUB

Degele  
1. Bürgermeister

(Siegel)  
.....

Bad Kohlgrub, den.....  
(Degele, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)  
.....

Bad Kohlgrub, den.....  
(Degele, 1. Bürgermeister)