



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. **SO** Sondergebiet 'Hotel / Kureinrichtung' gem. § 11 BauNVO

**Hotel / Kureinrichtung**

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. **I** Zahl der Vollgeschosse: 1
- 2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse: 2
- 2.3. **III** Zahl der Vollgeschosse: 3
- 2.4. **IV** Zahl der Vollgeschosse: 4
- 2.5. **V** Zahl der Vollgeschosse: 5

2.6. **20 - 26°** Dachneigung, z.B. 20-26°, soweit nicht FD

2.7. **FD** Flachdach

2.8. **5 100** maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 5100 qm, sie darf für Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige befestigte Flächen um 70 % überschritten werden

3.0. Baugrenzen

3.1. **---** Baugrenze

3.2. **→** vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. **---** öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.0. Grünflächen

5.1. **□** private Grünfläche

6.0. Grünordnung

6.1. **+** Pflanzgebot Bäume folgender Arten, Mindestanforderung H. 3xv. StU 14-16 cm  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Quercus robur, Eiche; Tilia cordata, Linde.

6.2. **□** zu erhaltender Hangwald

6.3. **○** zu erhaltende Einzelbäume

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. **---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

7.2. **TG** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

7.3. **---** Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

7.4. **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. FÜR DIE HINWEISE

1.0. **□** bestehende Grundstücksgrenze (Quelle: DFK)

2.0. **1728** Flurnummer, z.B. 1728

3.1. **□** bestehende Hauptgebäude

3.2. **□** bestehende Nebengebäude

4.1. **○** Baumbestand

4.2. **○** Gehölzbestand

5.0. **---** Böschung

6.0. **---** Graben / Fließgewässer

7.0. **○** Trafo

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Sondergebiet 'Hotel / Kureinrichtung' gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung und der Betrieb eines Hotels mit Kur- und Tagungseinrichtungen zulässig.

1.2. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Wohnungen für im Hotel beschäftigte Personen.

2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

2.1. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

2.2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen auszuführen. Andere Verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrem Aussehen Putz- oder Holzstrukturen gleichen. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

3.0. Dächer

3.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinteilig wirkende Dacheindeckungen zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für die mit FD gekennzeichneten Bereiche.

4.0. Garagen und Stellplätze

4.1. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Tiefgaragen errichtet werden.

4.2. Je neu zu errichtendem Gästezimmer sind 0,75 bis 1,00 Stellplätze neu zu errichten.

5.0. Einfriedungen

5.1. Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune müssen innerhalb der Bepflanzung verlaufen (Bepflanzung an der Außenseite des Zauns). Zulässig sind auch Holzstaketenzäune in einer Höhe von max. 1,00 m.

6.0. Grünordnung

6.1. Alle Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.

6.2. Geschnittene, Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

6.3. Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

6.4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Bepflanzung und die Stellplätze dargestellt sind.

7.0. Grundstücksgröße

7.1. Die Mindestgrundstücksgröße für die Hotel- und Kureinrichtung einschl. der privaten Grünfläche und des Hangwaldes auf Fl.Nr. 1728 beträgt 20.000 qm.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.

2.0. Altlasten / Standsicherheit

2.1. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

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

3.0. Bodendenkmäler

3.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

4.0. Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen entstehen können, sind zu dulden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1.0. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat in der Sitzung vom **24. April 2001** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **4. Mai 2001** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **14. Mai 2001** bis **15. Juni 2001** ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

3.0. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2001 bis 10.09.2001 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am **3.07.2001** ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4.0. Satzung

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat am 04.12.2001 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2001 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Kohlgrub, **10. Dez. 2001**

*R. Schedler*  
R. Schedler  
Erster Bürgermeister

5.0. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Bad Kohlgrub öffentlich zu jedermanns Einsicht ab **29. Mai 2002** aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplans und die Auslegung sind am **29. Mai 2002** ortsüblich durch **...** bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Kohlgrub, **19. Juni 2002**

*R. Schedler*  
R. Schedler  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET SCHILLINGSHOF"

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Art. 91, 5, 6, 9 und 10 der BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 26.03.2001  
geändert: 06.04.2001  
Entwurf: 24.04.2001  
geändert: 10.07.2001  
redaktionell ergänzt: 04.12.2001

Planung:

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