

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

LANDKREIS

GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER STICKELSGRABENSTRASSE"  
(Fl.Nr. 1738/Teil, 1738/10, 1738/12 Teil  
und 1738/14)

NEUFASSUNG

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches, der Art. 91, 89, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Neufassung des Bebauungsplans als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 17.09.2002

geändert: 12.11.2002

Planung:

Huber Planungs-GmbH   
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Telefon 08031/381091, Telefax 37695  
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

# A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO




#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GRZ 0,15 maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,15  
Für die Fl.Nr. 1738/10, 1738/14 und den WA-Teil der Fl.Nr. 1738/12 wird eine maximale GRZ von 0,17 festgelegt.


#### 3.0. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1.  Baugrenze  
3.2.  vorgeschriebene Firstrichtung




#### 4.0. Verkehrsflächen

- 4.1.  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett)  
mit Straßenbegrenzungslinie und Maßangabe  
4.2.  Parkplatz, öffentlich  
4.3.  öffentlicher Fußweg




#### 5.0. Grünflächen

- 5.1.  öffentliche Grünfläche, keine Düngung, kein Spritzmittel-  
einsatz, nur extensive Nutzung







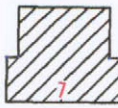


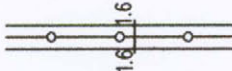
#### 6.0. Grünordnung

- 6.1.  Pflanzgebot Bäume nachfolgender Arten,  
Mindestanforderung H. 3xv. StU 16-18 cm,  
Acer platanoides - Spitzahorn, Quercus robur - Eiche,  
Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Linde.  
6.2.  Pflanzgebot Obstbäume, Halb- oder Hochstämme,  
mindestens jedoch 1 Hochstamm je Grundstück.  
6.3.  Fläche, die nicht gedüngt und gespritzt werden darf  
Zulässig ist nur extensive Wiesennutzung oder die  
Anpflanzung heimischer Laubbäume und Laubsträucher.

#### 7.0. Sonstige Planzeichen

- 7.1.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen  
7.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Neufassung  
des Bebauungsplans  
7.3.  Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

## 2. FÜR DIE HINWEISE

1.1.		bestehende Grundstücksgrenze
1.2.		aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3.		geplante Grundstücksgrenze
2.0.		Flurnummer, z.B. 1738
3.1.		vorgeschlagenes Hauptgebäude
3.2.		vorgeschlagenes Nebengebäude
4.1.		bestehendes Hauptgebäude
4.2.		bestehendes Nebengebäude / zu beseitigen
5.0.		Höhenlinie, Circaangabe. Abstand je 1 Höhenmeter (aus Höhenflurkarte entnommen)
6.0.		Sesselliftrasse mit Sicherheitsabstand

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,00 m; bei Fl.Nr. 1738/10 7,2 m.

1.2. Überschreitungen von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, bis max. 1,50 m Tiefe, sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie über die gesamte Gebäudefront reichen.

1.3. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

1.4. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

### 2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

#### 2.1. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 24-26°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte, Gauben, Zwerch- und Quergiebel sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 10 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 100 cm und an den Traufseiten mindestens 80 cm betragen.

## 2.2. Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Tönen gestrichen werden. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.

## 3.0. Garagen und Stellplätze

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## 4.0. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zulässig sind nur Holzzäune. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

## 5.0. Grünordnung

### 5.1. Hecken

Die Neuanlage von Koniferen- und Thujahecken ist unzulässig.

### 5.2. Nachpflanzungen

Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.

5.3. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

5.4. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5.5. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

5.6. Entlang des Stickersgrabens ist ein mindestens 4 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Einzäunung freizuhalten.

## 6.0. Sonstiges

6.1. Die Teilung eines Grundstückes bedarf auf Grundlage des § 19 BauGB vom 27.08.1997 i.V.m. Art. 23 GO in der Fassung vom 26.07.1997 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

# D. TEXTLICHE HINWEISE

## 1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

## 2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

## 3.0. Grundwasser / Altlasten / Abwasser

3.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine amtliche Messungen über Grundwasserstände vor. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Keller sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden. Wird bei Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen, so daß es abgeleitet werden muß, ist dafür vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Bebauungsplangebiet sind nach Altlastenerhebung Bayern, Stand 31.03.1998, keine Altlasten bekannt. Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim liegen keine Informationen über Untergrundverunreinigungen in diesem Bereich vor. Sollten sich bei den Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten hinsichtlich Altablagerungen oder sonstiger Untergrundverunreinigungen ergeben, ist der Aushub z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sind unverzüglich zu benachrichtigen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind grundsätzlich beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen anzuzeigen.

3.2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

## 4.0. Abkürzungserläuterungen

4.1. BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BayBO = Bayerische Bauordnung, OK = Oberkante, Fl.Nr. = Flurnummer.

## 5.0. Emissionen / Immissionen

5.1. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen.

5.2. Vom Betrieb des Sesselliftes und den unmittelbar angrenzenden Parkplätzen können Lärmbelästigungen ausgehen.

## 6.0. Bodendenkmäler

6.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

## 7.0. Sonstiges

7.1. Auf Art. 17 Abs. 2 Bayer. Waldgesetz wird hingewiesen (s.a. Begründung).

# E. VERFAHRENSHINWEISE

## 1.0. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat in der Sitzung vom 17.09.2002 die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 20.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

## 2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.09.2002 bis 28.10.2002 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

## 3.0. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2003 bis 08.08.2003 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 25.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## 4.0. Satzung

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat am 09.09.2003 die Neufassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2002 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Kohlgrub, 10. Sep. 2003



Tretter

Erster Bürgermeister

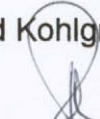


## 5.0. Inkrafttreten

Die Neufassung des Bebauungsplans liegt während der Dienststunden im Rathaus Bad Kohlgrub öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 12. Sep. 2003 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß der Neufassung des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 12. Sep. 2003 ortsüblich durch ..... bekanntgemacht worden.

Die Neufassung des Bebauungsplans tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Kohlgrub, 6. Okt. 2003



Tretter

Erster Bürgermeister

