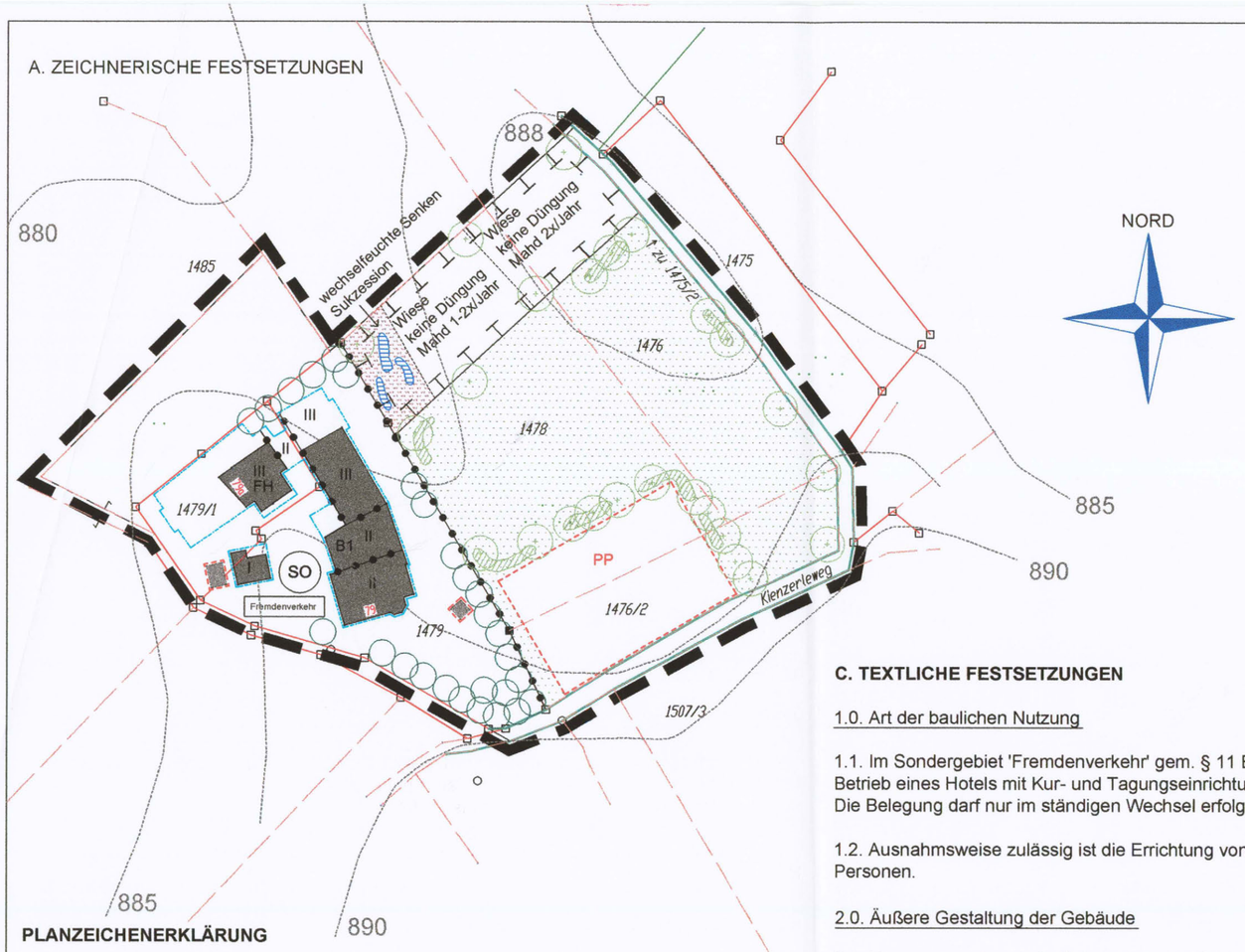
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. ZEICHENERKLÄRUNG
1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. (SO) Fremdenverkehr — Sondergebiet 'Fremdenverkehr' gem. § 11 BauNVO

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. III FH — Im Bereich des nordwestlichen Baukörpers beträgt die maximale Firsthöhe 8,0 m über dem Bezugspunkt B1 (B1 entspricht Erdgeschoß-Fertigfußboden im Eingang Foyer Altbau)

3.0. Baugrenzen

3.1. Baugrenze

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.0. Grünflächen

5.1. private Grünfläche, keine Düngung, Mahd max. 2x/Jahr

6.0. Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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. Pflanzgebot heimische Laubsträucher

6.3. Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG

6.4. Sukzessionsfläche mit wechselfeuchten Senken

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

7.2. PP — Umgrenzung von Flächen für Parkdecks und Parkplätze

7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7.4. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

1.0. bestehende Grundstücksgrenze (Quelle: DFK)
2.0. 1478 — Flurnummer, z.B. 1478

3.1. bestehende Hauptgebäude

3.2. bestehende Nebengebäude

4.0. Gehölzbestand
5.0. Höhenlinie in m üNN (Quelle: Flurkarte M. 1:5000)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Sondergebiet 'Fremdenverkehr' gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung und der Betrieb eines Hotels mit Kur- und Tagungseinrichtungen zulässig.
Die Belegung darf nur im ständigen Wechsel erfolgen.

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.
Die Dachneigung beträgt 20-28°.

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.

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.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

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

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. Emissionen

4.1. Geruchs- und Lärmbelästigungen, 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 19. März 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2.0. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04. April 2002 bis 06. Mai 2002 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

3.0. Öffentliche Auslegungen

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.09.2002 bis einschl. 04.10.2002 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 27.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 26.03.2003 bis einschl. 11.04.2003 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 18.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4.0. Satzung

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub hat am 10.06.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2003 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Kohlgrub, 12.06.2003

.....
Erster Bürgermeister

5.0. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Bad Kohlgrub öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 16.06.2003 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans und die Auslegung sind am 16.06.2003 ortsüblich ~~durch~~ ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bad Kohlgrub, -7. Juli 2003

.....
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET URIHOF"

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:

Entwurf: 19. März 2002
geändert: 11. Juni 2002
geändert: 12. Nov. 2002 / 11. Feb. 2003
geändert: 10. Juni 2003

Planung:

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