

# BAD KOHLGRUB



**BEBAUUNGSPLAN**

**M 1 : 500**

**„NORDWESTLICH DER ST.-MARTIN-STRASSE“  
AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG**

Dipl.-Ing. Architekt Otto Fussenegger

Sonnenstr. 12

82433 Bad Kohlgrub

Bad Kohlgrub, 12. Dezember 2005



Kartengrundlage:	Amtl. Katasterblatt Nr. S.W. 23-17-11/12	M 1:1000 Stand 1990
Grundlage Gebäude-/ Geländehöhen:	Ing.-Büro Achmüller Bestandsaufnahme	M 1:500 Stand 26.06.1992
Maßentnahmen:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.	

## SATZUNG

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgende

### **AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NORDWESTLICH DER ST.-MARTIN-STRASSE“**

#### MIT NACHSTEHENDEN SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG:

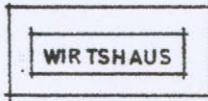
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO
  - 2.1 SO  Sondergebiet „Ortszentrum“ gem. § 11 BauNVO
  - 2.2 Das Sondergebiet „Ortszentrum“, im unmittelbaren Bereich der Dorfkirche, dem Friedhof, der alten Schule (Baukörper E) und dem Wirtshaus (Baukörper G) dient
    - der Schaffung des neuen Dorfplatzes zur Pflege dörflicher Kultur (z.B. Veranstaltungen, Märkte usw.) und zur Stärkung öffentlicher Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Dorf- und Fremdenverkehrsfunktionen.
    - der Unterbringung des Erweiterungsbaues „Hotel zur Post“ (Baukörper A/A1), einer Gemeinschaftstiefgarage mit Aufzug und Treppenanlage (Baukörper F).
    - der Unterbringung von Läden in den Erdgeschosszonen der Baukörper.
  - 2.3 Zulässig sind
    - Einzelhandelsbetriebe für Gegenstände des täglichen Gebrauchs mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m<sup>2</sup>, die im Erdgeschoss liegen muß.
    - Geldinstitute im Erdgeschoss
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Büros, Praxen und Wohnungen in den Obergeschossen
    - Anlagen für Verwaltungen im Obergeschoss
    - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

2.4

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.5



Der besondere Nutzungszweck „Wirtshaus“ in der Erdgeschossfläche des Baukörpers G ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.

2.6

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes „WEG“) eines Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts (§ 30 WEG) eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

3. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2.3 bzw. Abs. 2.4 BauNVO.

3.1 I 1 Vollgeschoss, Baukörper F

3.2 II 2 Vollgeschosse, Baukörper B

3.3 II + D 3 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muß; Baukörper A1 und C.

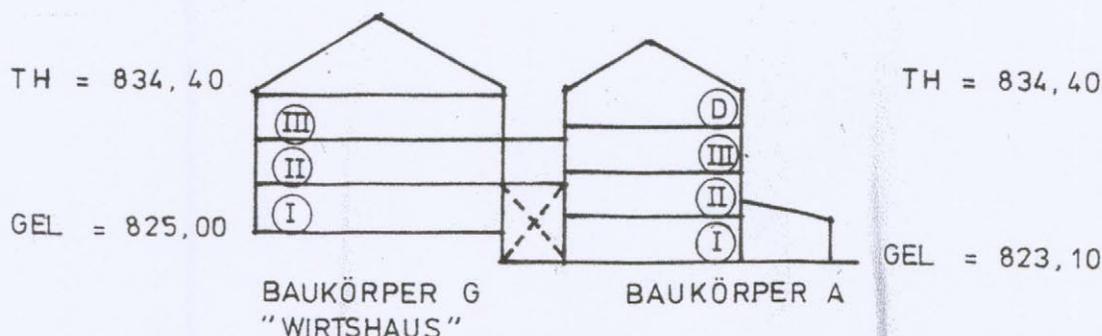
3.4 III 3 Vollgeschosse, Baukörper G.

3.5 III + D 4 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muß; Baukörper A

3.6 TH/GEL

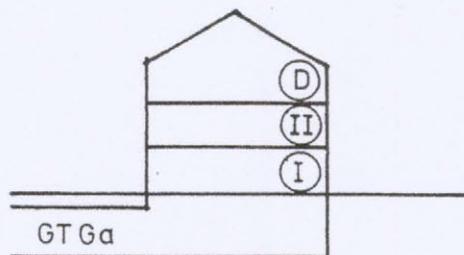
(Schema der Baukörper)  
Traufhöhe (TH) und Geländehöhe (GEL) in Meter bezogen auf NN zwingend. Abweichungen um  $\pm 0,50$  m können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.6.1 Baukörper A und G



### 3.6.2 Baukörper A1

GEL = 826,00  
GTGa 825

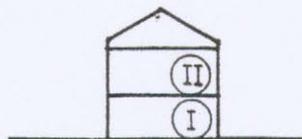


TH = 834,40

GTGa 822,00

BAUKÖRPER A1

### 3.6.3 Baukörper B

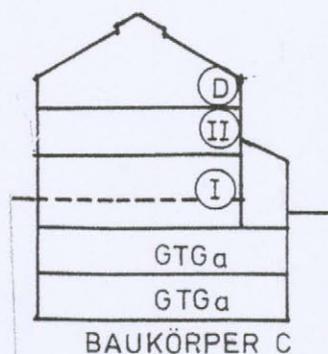


TH = 834,00

GEL = 827,50

BAUKÖRPER B

### 3.6.4 Baukörper C



TH = 837,00

GTGa 827,00

GTGa 821,00

BAUKÖRPER C

### 3.7

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen dürfen unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 4.1

Die Stellung der Baukörper mit Verbindungsgliedern, An- und Vorbauten ist entsprechend der Planzeichnung zwingend.

#### 4.2



Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien festgesetzt. Ausnahmsweise können die Baulinien durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

#### 4.3



Mit Garagen überbaubare Fläche.

### 5. Gestaltung

#### 5.1 FD

Das Flachdach über der Tiefgarage ist als Dachterrasse auszubilden, zu bepflanzen und als öffentliche Freifläche (Dorfplatz) nutzbar zu machen.

#### 5.2 SD

Satteldach 30° - 33° Dachneigung.

- 5.3 PD Pultdach 20° - 30° Dachneigung
- 5.4  Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- 5.5 Dachüberstände wie bestehende Baukörper (z.B. „Wirtshaus“)
- 5.6 Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dachfenster gemäß Ortsgestaltungssatzung.
- 5.7 Dacheindeckung ziegelrot.  
Zwischen-, Verbindungs- und Vorbauten:  
Glasdächer mit Metallpressleisten, max. 6 cm Profilbreite, Oberfläche ziegelrot oder wie Fenster- oder Rinnenbleche.
- 5.8 Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen von Zwischen- und Verbindungsbauten und auf Gebäude „B“ zulässig; die sonnenseitige Dachfläche muß von den Kollektoren vollflächig bedeckt werden.
- 5.9 Die Außenwände der Gebäude A, A1 und C sind ohne Unterbrechung bis zum Boden zu verputzen. Als Putzart ist Rauhputz zu verwenden.  
Die Außenwände Baukörper B sind mit Holzschalung allseitig, vollflächig bis Oberkante Gelände vertikal zu verkleiden.  
Die Außenwände der Zwischen-, Verbindungs- und Vorbauten sind als „Wintergärten“ mit Holz-Glas-Fassade zu errichten. Dies gilt sinngemäß für Gebäude F.
- 5.10 An den bestehenden Gebäuden sind vorhandene Gliederungselemente wie Gesimse, Balkone („Wirtshaus“) zu erhalten.
- 5.11 Geländer sind nur als offene, vertikale Stab- oder Lattengeländer zulässig.
- 5.12 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Gemeinschaftstiefgarage zu erstellen; oberrirdische Stellplätze sind unzulässig.
- 5.13 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 5.14 Antennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage (Kabelanschluß) gewährleistet ist.
- 5.15 Kamine sind firstnah einzubauen.  
Außenkamine sind unzulässig.
- 5.16 Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Die Größe der Buchstaben darf 30 cm nicht überschreiten.  
Lichtwerbung, blinkende und bewegliche Werbung sowie großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

6. Grünordnung

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu pflastern oder mit wassergebundener Oberfläche zu versehen oder zu begrünen. Sie sind zusätzlich mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

6.2 Der Obstbaumbestand auf Flur-Nr. 7 ist außerhalb der Baugrenzen nach Möglichkeit zu erhalten.

6.3 entfällt

6.4 entfällt

6.5 Pflanzkübel oder -tröge sind unzulässig.

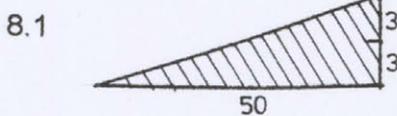
6.6 entfällt

7. Einfriedungen

Einfriedung im Bereich Fl.-Nr. 7:  
Senkrechte Rundholzpfosten, max. 1,0 m Höhe.  
Einfriedungen in anderen Bereichen sind unzulässig.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
Im Bereich der Sichtfläche ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 1,00 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig, mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen.



8.2 öffentliche Verkehrsfläche



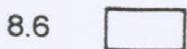
8.3 entfällt



8.4 öffentlicher Fußweg, wassergebundene Oberfläche



8.5 öffentlicher Fußweg für Anlieger befahrbar, Oberfläche Schotterrasen



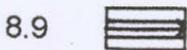
8.6 öffentlicher Fußgängerbereich



8.7 Straßenbegrenzungslinie



8.8 Fußgängerpassage



8.9 Treppe



8.10 Rampe

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



9.1 private Grünfläche



9.2 Fl.-Nr. 7 siehe eigene Festsetzungen



9.3 Bäume zu pflanzen



9.4 Bäume zu erhalten

9.5		entfällt
10.	<u>Sonstiges</u>	
10.1		entfällt
10.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10.3	< ⑥ >	Maßzahl
10.4		Baudenkmal/Einzelobjekt nach Art. 1(2) Bayer.D.Sch.G.
10.5		entfällt
10.6		Zu-/Abfahrt GTGa
10.7		HWS-Kanaltrasse
10.8		geplante HWS-Kanaltrasse
10.9		Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
10.10		Der bisher gültige, am rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan verliert mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes seine Gültigkeit.

Hinweise

1.		bestehende Gebäude
2.		abzubrechende Gebäude
3.		bestehende Grundstücksgrenze
4.	13/1	Flurstücksnummer
5.		bestehende Dachlandschaft mit Traufe und First
6.	⑫	Hausnummer
7.		entfällt
8.		Biergarten
9.		entfällt
10.		Bezug auf NN

Die Traufhöhen beziehen sich auf den Vermessungspunkt Nr. 8332-87 am Kirchturm in der St.-Martin-Strasse, Ostseite, 2,27 m von der Nordkante, 0,37 m über der Erde, mit 828,133 m über NN.

## Festsetzungen für das Änderungsgebiet im Bereich Fl.-Nr. 7

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO beträgt maximal 0,20.  
Die Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt maximal 0,40.  
Die Bebaubarkeit ist durch die Baulinie (blau) begrenzt.
- 1.3 Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche – Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: Die Grundflächen von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Hauszugängen und Terrassen können unter Beachtung der Festsetzung B 3.4 mit dem halben Wert angesetzt werden. Die zulässige Grundfläche kann um 150 % überschritten werden.
- 1.4 Es sind Einzelhäuser oder ein Doppelhaus zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt.
- 1.5 Drei Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO sind mit Untergeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze zulässig.
- 1.6 Die Mindestgröße eines Grundstücks beträgt 500 m<sup>2</sup>.—

### 2. Gestaltung

- 2.1 ~~Die Wandhöhe der Traufseite talseitig (Norden), gemessen von OK Untergeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut, darf maximal 6,60 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände an der niedrigsten Stelle.~~  
Die Wandhöhe der Traufseite bergseitig (Süden), gemessen von OK EG Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut, darf maximal ebenfalls 6,60 m betragen.  
Der Untergeschossfußboden darf maximal 0,30 m über OK Zufahrtsweg gemessen an der Nord-Ost-Ecke des Hauses liegen.
- 2.2 Die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Fertigboden oberster Geschossdecke bis Unterkante Sparren an der Außenwandflucht, darf maximal 0,50 m betragen.
- 2.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22 – 33° zulässig. Als Dachdeckung sind nur Dachziegel, naturrot oder rotbraun zulässig.
- 2.4 Balkone dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hinausgehen.
- 2.5 Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig.
- 2.6 Stellplätze außerhalb von Garagen sind nur ohne Überdachung zulässig.
- 2.7 Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten.

### **3. Grünordnungsplanung**

gemäß BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) Art. 3

- 3.1 Das Gelände ist weitgehend in seiner natürlichen Form zu erhalten. Großflächige Abgrabungen sind untersagt. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zur Ausbildung von Terrassen zu beschränken.
- 3.2 Die bestehenden Obstbäume sind soweit möglich zu erhalten. Als Ergänzung sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume, bevorzugt Obstgehölze zu pflanzen. Sichtschutzpflanzungen sind in aufgelockerter Form zu gestalten, geschlossene Hecken sind nicht zulässig.
- 3.3 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Holzzäune mit durchgehend gleich hoher Lattung. Einfriedungen auf Beton-Sockel sind unzulässig.
- 3.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster ohne Unterbeton o.ä..
- 3.5 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Terrassen, Müllboxen, Kfz-Stellplätze u.ä. sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **Hinweis**

Ergänzend zu den Festsetzungen des ~~Bebauungsplans und der~~ Grünordnungsplanung gilt die Satzung der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Bad Kohlgrub (Ortsgestaltungssatzung) in der jeweils neuesten Fassung.

1. Die Gemeinde hat am 17.12.2002 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 10. JULI 2006 .....

.....  
1. Bürgermeister



2. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 1. FEB. 2006 bis einschließlich 3. MRZ. 2006, im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24. JAN. 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Kohlgrub, den 10. JULI 2006 .....

.....  
1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 10. JULI 2006 .....

.....  
1. Bürgermeister



4. Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluß am 19. JULI 2006 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 bis 4 BauGB und §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 19. JULI 2006 rechtsverbindlich geworden.

Bad Kohlgrub, den 4. AUG. 2006 .....

.....  
1. Bürgermeister

