PLANZEICHNUNG M. 1:1000

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7
DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN
FÜR DAS GEBIET
WESTLICH DER POLLENGREUTSTRASSE

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4, § 9 und 1o des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauuordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

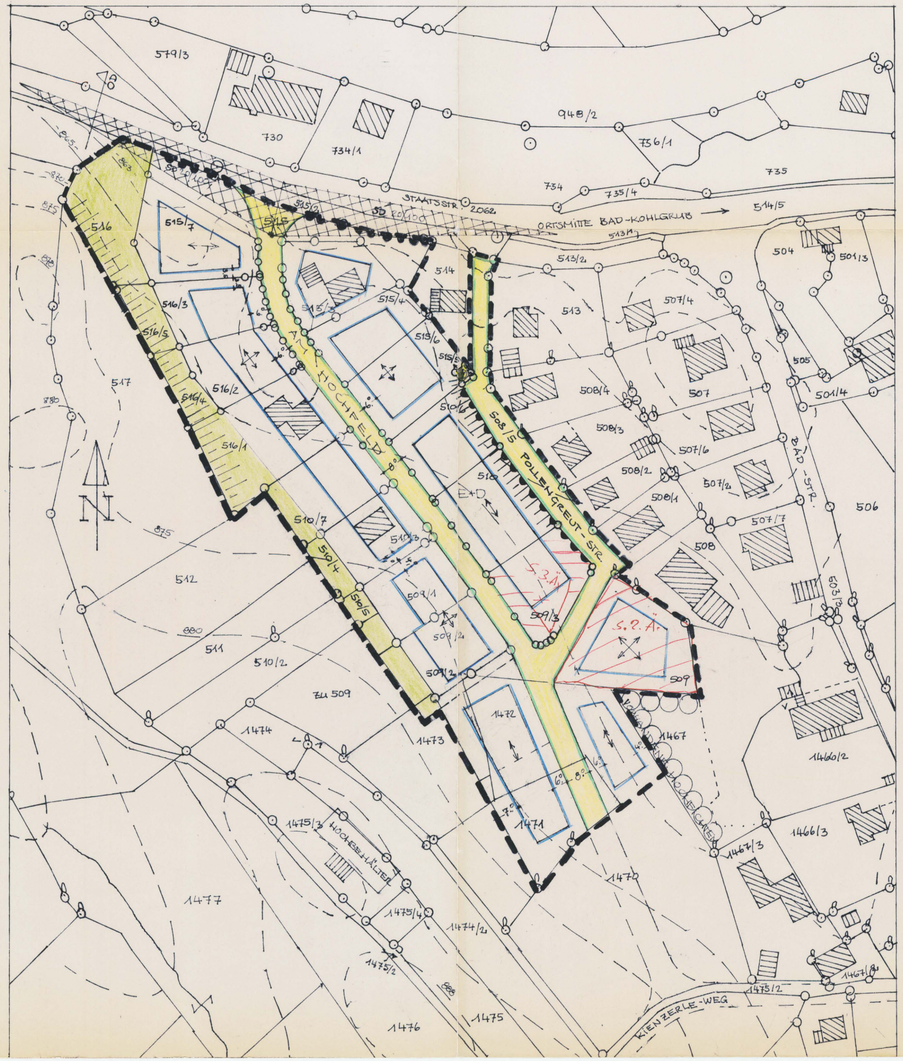
Zeichenerklärung der Planzeichnung

1. Für die Festsetzungen

1.1 Grenze des Geltungsbereiches
1.2 Baugrenze
1.3 Firstrichtung
1.4 Strassenverkehrsflächen
1.5 Strassenbegrenzungslinie
1.6 8° Verbindliche Maße
1.7 E + D Zwingend Erd- plus Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein kann
1.8 Verbot für die Anlage von Zu- und Ausfahrten
1.9 Sichtdreieck mit Schenkellängen von z.B. 2o m und 1oo m. Siehe textliche Festsetzung Nr.1o.2
1.1o Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
1.11 Private Grünfläche kann beim Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) nicht mit angerechnet werden

2. Für die Hinweise

2.1 Geplante Grundstücksgrenzen
2.2 1470 Flurstücksnummern
2.3 Vorhandene Hauptgebäude
2.4 Vorhandene Nebengebäude
2.5 Höhenlinien
2.6 Steilhangbereich
2.7 Bestehende Grundstücksgrenzen
2.8 OD Grenze der Ortsdurchfahrt



Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; mindestens jedoch 1 Vollgeschoß plus Dachgeschoß, Hiervon ausgenommen ist der Bereich für den E + D festgesetzt ist (siehe Planzeichnung).
2.2 Bei Hanglagen darf talseitig eine Außenwandhöhe von 6 m, gemessen von OK Gelände plus einer Kniestockhöhe gemäß Nr. 5.2, nicht überschritten werden.
2.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl o.2
Höchstzulässige Geschoßflächenzahl o.35 siehe 2. Ä.

3. Bauweise
Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Hauslänge von 15 m zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 1 2oo m^2 sind auch Doppelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße eines Baugrundstückes
Neuzubildende Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 75o m^2 haben.

5. Baugestaltung
5.1 Die Traufseite von Hauptgebäuden soll ca. 2o % länger als die Giebelseite sein.
5.2 Zulässige Kniestockhöhe bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette
bei Gebäudebreiten bis 1o m 4o cm
bei Gebäudebreiten über 1o m 6o cm
5.2.1 Mindestkniestockhöhe bei Erdgeschoß plus Dachgeschoß 1.4 m
5.2.2 Wird durch besondere Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes abgemildert (z.B. seitliche Zungenmauern, niedrige Traufen bei Balkonüberdachung), so sind Ausnahmen von Nr. 5.2 möglich. Die Summe von 2 sich gegenüberliegenden Kniestockhöhen darf jedoch 1.4 m nicht überschreiten.
5.3 Es sind nur Satteldächer mit 18 - 24° Neigung und naturroter bis rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig.
5.4 **Dachgauben** und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
5.5 Sämtliche Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

6. Gelände, Höhenlage der Gebäude, Einpassung der Gebäude ins Gelände
6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
6.2. Kellergeschosse bzw. Teilbereiche hiervon dürfen nicht künstlich freigelegt werden.
6.3. Die Höhenlage der Gebäude wird von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

7. Garagen
7.1 Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind mit einem Satteldach zu versehen.
7.2 Pro Baugrundstück darf nur eine Grundstückszufahrt mit höchstens 6 m Breite angelegt werden.

8. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.1o m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzzäune zulässig.

9. Schallschutz
Außenbauteile von Gebäuden, die in einem Abstand bis zu 5o m von Fahrbahnmitte der Staatsstraße 2062 errichtet werden, müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II gemäß den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm", Fassung Sept. 1979 entsprechen (Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden müssen demnach der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen). Weiters ist in diesem Bereich eine lärmgeschützte Anordnung von Aufenthaltsbereichen durch geeignete Grundrißlösungen vorzusehen.

10. Schutzzone, Sichtdreiecke
1o.1 Längs der Staatsstraße 2062 ist ein Streifen mit 2o m Tiefe, gemessen ab Fahrbahnrand, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
1o.2 Sichtdreieck gemäß Planzeichen Nr. 1.9
Innerhalb des Sichtdreieckes ist eine Bebauung unzulässig. Anpflanzungen, Ablagerungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.8o m nicht überschreiten.

11. Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes
Mit dieser Neufassung des Bebauungsplanes tritt der bisherige Bebauungsplan außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß	am 27.10.86.
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom 11.09.87. bis 30.09.87
3.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.11.87 bis 22.12.87. vom 02.05.88 bis 03.06.88 vom 20.03.89 bis 20.04.89 vom 22.08.89 bis 22.09.89
4.	Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am 28.09.89.
5.	Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB	Nr. 30-610/21 vom 07.11.89.
6.	Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB	am 14.11.89

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Kohlgrub, den 15.11.89

auf Original Unterschrieben 06.12.89
1. Bürgermeister (Siegel)

Datum der Planfertigung: 18.08.87, geändert 1o.11.87, 14.11.88, 17. 1.89, o8.o8.89
Planfertiger: J.W. Mayr, Architekt,
Badstr. 14, 8112 Bad Kohlgrub