

AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7  
DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB  
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN  
FÜR DAS GEBIET  
WESTLICH DER POLLENGREUTSTRASSE

DIE GEMEINE BAD KOHLGRUB ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS 1 UND 6, § 9 UND 10 DES  
BUNDESBAUGESETZES (BBauG), ART 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG  
(BayBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
(BauNVO), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN  
UND ART 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO)  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

2.

Aufstellung ~~Änderung~~  
~~Ergänzung~~ Aufhebung

genehmigt mit Schreiben v. 22. 6. 84

Nr. III/1-610/21

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

I.A.

Dr. Foerst

Oberregierungsrat

03. 9. 84



AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.  
7 DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB FÜR DAS GEBIET WESTLICH  
DER POLLENGREUTSTRASSE

DATUM DER PLANFERTIGUNG: 04.10.1982

GEÄNDERT: 20.12.1982

ERGÄNZT: 11. 08. 1983 DURCH GEMEINDE

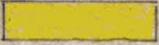
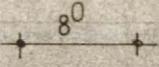
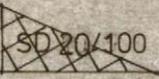
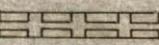
GEÄNDERT: 06. 02. 1984

PLANFERTIGER: LANDRATSAMT GARMISCH-PARTENKIRCHEN,

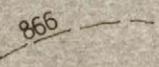
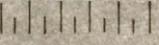
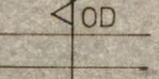
- BAUABTEILUNG -

# 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		VERBINDLICHE MASSE
1.7		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 zB. 20 m UND 100m SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 10.2
1.10		VORHANDENE GELÄNDEKUPPE, DIE SOWEIT ABGETRAGEN WERDEN MUSS, DASS DIE GEPLANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE EINE MAXIMALE STEIGUNG VON 9% ERHÄLT UND EIN FLACHER ÜBERGANG ZU DEN ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKEN GESCHAFFEN WIRD
1.11		FLÄCHE, DIE MIT EINEM WASSERLEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE ZU BELASTEN IST
1.12		FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - TRAFOSTATION

## 2 FÜR DIE HINWEISE

2.1		GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
2.2		FLURSTÜCKSNUMMERN
2.3		VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE
2.4		VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
2.5		HÖHENLINIEN
2.6		STEILHANGBEREICH
2.7		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
2.8		BESTEHENDE FREILEITUNG DER IA-WERKE - WIRD ABGEBAUT -
2.9		GRENZE DER ORTSDURCHFART

# 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 0,2  
Höchstzulässige Geschoßflächenzahl 0,35

## 3. Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Hauslänge von 15 m zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 1 200 m<sup>2</sup> sind auch Doppelhäuser zulässig.

## 4. Mindestgröße eines Baugrundstückes

Neuzubildende Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> haben.

## 5. Baugestaltung

5.1 Die Traufseite von Hauptgebäuden muß mindestens 25 % länger als die Giebelseite sein.

5.2 Zulässige Kniestockhöhe bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette

bei Gebäudebreiten bis 10 m 40 cm

bei Gebäudebreiten über 10 m 60 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.

## 6. Gelände, Höhenlage der Gebäude, Einpassung der Gebäude ins Gelände

- 6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf mit Ausnahme des in der Planzeichnung angegebenen Bereiches 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 1,10 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur sockellose Holzzäune zulässig.

## 9. Schallschutz

Außenbauteile von Gebäuden, die in einem Abstand bis zu 50 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

10.1 Längs der Staatsstraße 2062 ist ein Streifen mit 20 m Tiefe, gemessen ab Fahrbahnrand, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

10.2 Sichtdreieck gemäß Planzeichen Nr. 1.8

Innerhalb des Sichtdreieckes ist eine Bebauung **unzulässig**. Anpflanzungen, Ablagerungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

11. Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Neufassung des Bebauungsplanes tritt der bisherige mit Schreiben vom 27.03.80, Nr. III/1 - 6102/1 - 21 des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen genehmigte Bebauungsplan außer Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 15.6.1983 bis 14.7.1983 in den Amtsräumen der Gemeinde Bad Kohlgrub öffentlich ausgelegt.

Bad Kohlgrub, den 20.8.1984.

*Benehlich*  
.....

1. Bürgermeister

- b) Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7.5.1984 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 20.8.1984.

*Benehlich*  
.....

1. Bürgermeister

- c) Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.6.1984 Nr. III/1-610/21 ..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - genehmigt.

Bad Kohlgrub, den 20.8.1984.

*Benehlich*  
.....

1. Bürgermeister

- d) Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Satz 1 und 2 BBauG am 10.7.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BBauG und des § 155 a Abs. 1 und 3 BBauG wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 Satz 3 BBauG).

Bad Kohlgrub, den 20.8.1984.

*Benehlich*  
.....

1. Bürgermeister