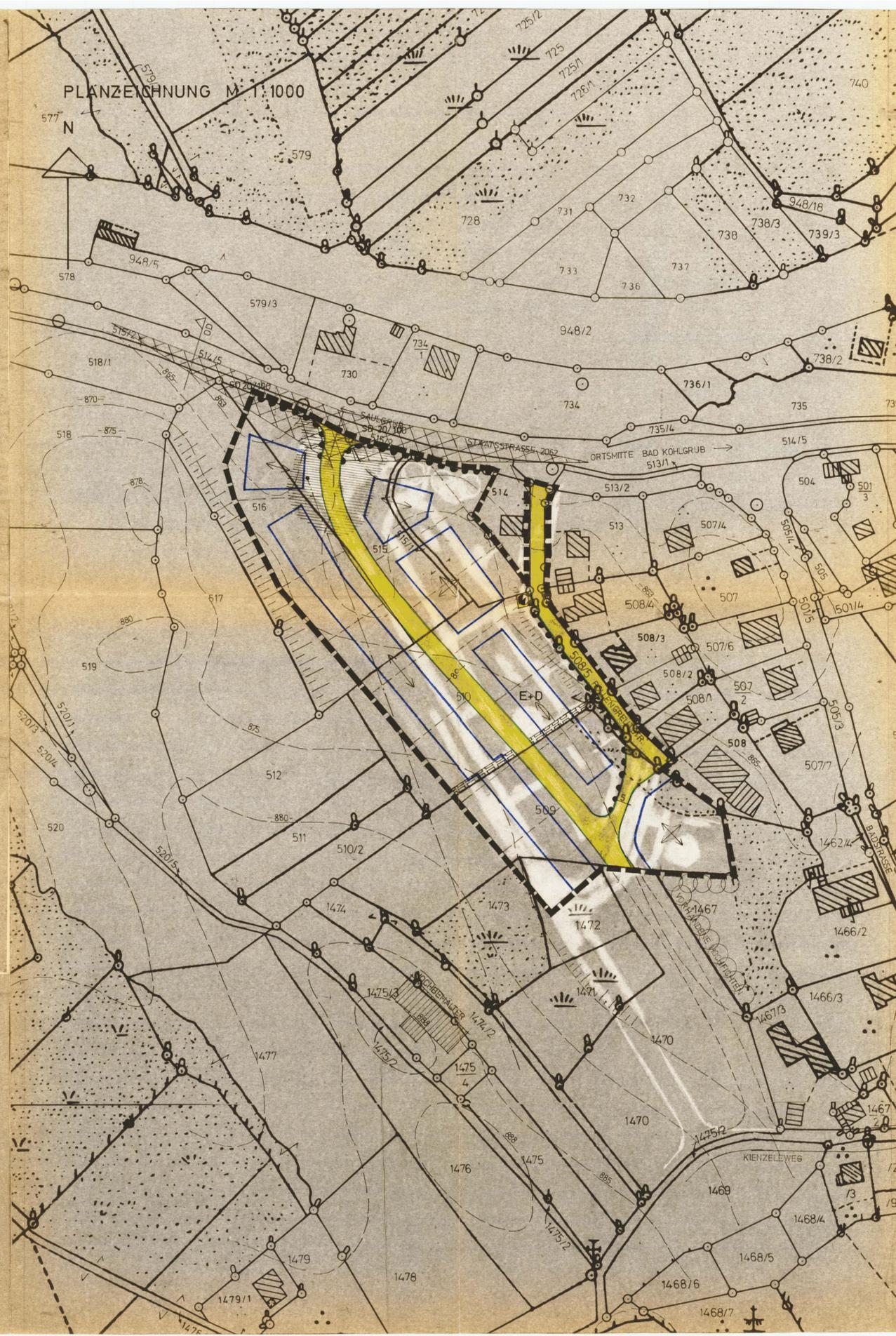


**AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7
DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN
FÜR DAS GEBIET
WESTLICH DER POLLENGREUTSTRASSE**

DIE GEMEINDE 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.

ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

- 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN:**
- 1.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - 1.2 BAUGRENZE
 - 1.3 FIRSTRICHTUNG
 - 1.4 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - 1.5 STRASSENBEGRENZUNGS-LINIE
 - 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 100 m SICHE TEXTLICHE FESTSETZUNG - NR. 10.2
 - 1.10 VORHANDENE GELÄNDEKUPPE, DIE SOWEIT ABGETRAGEN WERDEN MUSS, DASS DIE GEPLANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE EINE MAXIMALE STEIGUNG VON 8% 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 Höchstetage; mindestens jedoch 1 Vollgeschöß plus Dachgeschöß. Hiervon ausgenommen ist der Bereich für den E + D festgesetzt (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 Geschößflächenzahl 0,35
3. **Bauweise**
Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Hauslänge von 15 m zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 1 200 m² sind auch Doppelhäuser zulässig.
4. **Mindestgröße eines Baugrundstückes**
Neuzubildende Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 750 m² 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 Fußpfette
bei Gebäudebreiten bis 10 m 40 cm
bei Gebäudebreiten über 10 m 60 cm
 - 5.2.1 Mindestkniestockhöhe bei Erdgeschöß plus Dachgeschöß 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 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**
Außenbautelle 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 17.7.1983 in den Amtsräumen der Gemeinde Bad Kohlgrub öffentlich ausgelegt.
Bad Kohlgrub, den 20.8.1984.
Benedikt
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.
Benedikt
1. Bürgermeister
- c) Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.8.1984, Nr. III/1-6102/1... gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauFG - genehmigt.
Bad Kohlgrub, den 20.8.1984.
Benedikt
1. Bürgermeister
- d) Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Satz 1 und 2 BBauG am 10.8.1984. öffentlich 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.
Benedikt
1. Bürgermeister

2.

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung

genehmigt mit Schreiben v. 22.8.84

Nr. III/1-6102/1

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen 03.9.84

I.A. *Dr. Foerstl*
Oberregierungsrat

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 -