BEGRÜNDUNG

zur

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Rothenberg - Süd“

für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Rothenberg – Süd“, Gemarkung Kochel am See

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
   - 2.1 Flächennutzungsplan
   - 2.2 Bebauungsplan
3. Planerisches Konzept
   - 3.1 Ausgangslage
   - 3.2 Ziel der Änderungsplanung
   - 3.3 Äußere Erschließung
   - 3.4 Ruhender Verkehr
   - 3.5 Umweltprüfung
4. Grünordnung
5. Bauliche Nutzung
6. Bauliche Gestaltung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Technische Erschließung
   - 8.1 Wasserversorgung
   - 8.2 Abwasserbeseitigung
   - 8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung
   - 8.4 Müllbeseitigung

Steinbacher Weg 7 82387 Antdorf Tel.: 08856-868593-0 Fax: 08856-868593-9 www.planungsbuero-link.de office@planungsbuero-link.de
Raiffeisenbank Starnberg-Herrsching-Landsberg BLZ 700 932 00 Konto 333 000 IBAN DE46 7009 3200 0000 3330 00 BIC GENODEF1STH St. Nr. 168/245/70020

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Rothenberg - Süd“

für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Rothenberg – Süd“, Gemarkung Kochel am See

1. Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die oben genannte Flurnummer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Rothenberg Süd“, der Gemeinde Kochel am See, vom 02.04.2019. Das Plangebiet liegt am Rothenberg Süd in Kochel am See.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kochel am See vom 21.04.2005 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche gemäß §8 Abs. 2 Satz1 BauGB ist somit erfüllt.

2.2 Bebauungsplan

Die Rechtskraft bestimmt sich mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Kochel am See vom 02.04.2019**,** sowie der Rechtsverbindlichkeit durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinde am 08.05.2019.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Mit dem aktuellen Maß der GRZ II kann die vom Eigentümer gewünschte Tiefgarage, für die gemäß Stellplatzsatzung von Kochel am See geforderten Stellplätze, nicht umgesetzt werden.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist eine Vergrößerung der GRZ II, jedoch lediglich für die neue Tiefgaragenbebauung mit mindestens 60cm Überdeckung.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert da das Grundstück direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

3.4 Ruhender Verkehr

Alle gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kochel am See geforderten Stellplätze werden durch die neu gebaute Tiefgarage und oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

3.5 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

PLANUNGSBÜRO THOMAS LINK Steinbacher Weg 7 82387 Antdorf Tel.: 08856-868593-0 Fax: 08856-868593-9 www.planungsbuero-link.de office@planungsbuero-link.de
RAIBA Starnberg-Herrsching-Landsberg BLZ 700 932 00 IBAN DE46 7009 3200 0000 3330 00 BIC GENODEF1STH St. Nr. 168/245/70020

4. Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht nötig.

5. Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der GRZ durch die Errichtung der Tiefgarage von 0,375 auf 0,65 erhöht. Alle anderen Maße und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Rothenberg - Süd“ der Gemeinde Kochel am See vom 02.04.2019 hierzu sollen weiterhin gültig bleiben.

6. Bauliche Gestaltung

Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgt gem. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und fügt sich somit in die umgebende Bebauung ein.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt, da nicht erforderlich.

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück wird durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene gemeindliche Kanalsystem. Das anfallende Regenwasser wird gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Kochel am See vom 18.08.2014 auf dem Grundstück versickert.

8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Strom- und Telefonversorgung erfolgt über die örtlich zuständigen Netzbetreiber Fa. Bayernwerk und Fa. Telekom.

8.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen sichergestellt.

Iffeldorf, 28.03.2023

Thomas Link

PLANUNGSBÜRO THOMAS LINK Steinbacher Weg 7 82387 Antdorf Tel.: 08856-868593-0 Fax: 08856-868593-9 www.planungsbuero-link.de office@planungsbuero-link.de
RAIBA Starnberg-Herrsching-Landsberg BLZ 700 932 00 IBAN DE46 7009 3200 0000 3330 00 BIC GENODEF1STH St. Nr. 168/245/70020