



WA/o	II
0,25	E/DH
WH 6,50	SD 22-28°
E 3 WE	DHH 2 WE

**Präambel**  
 Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund §§ 9, 10 und 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Festsetzungen**

- Grenzen
  - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- Art der Baulichen Nutzung
 

**WA**

  - 2.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen; die Flächen sollen dem Wohnen dienen.

**E / DH**

  - 2.2 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 2.3 Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 

**GRZ 0,25**

  - 3.1 Grundflächenzahl GRZ  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,25. Für Terrassen bis zu einer Fläche von 30 m² und für Balkone darf die GRZ ausnahmsweise überschritten werden.  
Die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten max. 50% und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zusätzlich max. 50% betragen.

**II**

  - 3.2 Zahl der Vollgeschosse  
Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
  - 3.3 Wandhöhe  
Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenseite der Außenwand, darf max. 6,50 m betragen.

**WH 6,50**

  4. Höhenlage der Hauptgebäude  
4.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens für Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich ist mindestens 30 cm und für Nebengebäude und Garagen mindestens 15 cm über dem natürlichen Gelände zu errichten.

- Baugrenze  
Garagen und Nebengebäude können auch ausserhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- Mindestgrundstücksgröße  
Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt für Doppelhaushälften 350 m² und für Einzelhäuser 400 m².
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Nutzungsbereichen.  
Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.  
z.B. E 3 WE DHH 2 WE
- Verkehrsflächen
  - 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 8.2 Straßenbegrenzungslinie
- Wasserrecht
  - 9.1 60-m-Bereich zum Kalmbach (siehe Hinweis 5)
- Private Grünfläche
  - 10.1 Bach-Begleitgrün; extensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland; Fläche teilweise Bereich Retentionsraum
  - 10.2 Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grünlandflächen; Intensiv-Grünland
- Einfriedungen, Stützmauern und Lichtgräben
  - 11.1 Im Geltungsbereich sind nur Holzläune, jedoch keine geschlossenen Bretterwände, ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.
  - 11.2 Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen zu überwinden.
  - 11.3 Lichtgräben sind nur einmal je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- Maßzahlen in Meter
- Abstandsflächen
  - 13.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art.6, Abs.1, Satz 1).
- Festsetzungen zur Bauform und Dachgestaltung:
  - 14.1 Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit mittigem First über dem Hauptbaukörper zulässig.  
Pultdächer dürfen an eine höhere Außenwand angebaut werden.  
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 22 - 28° zulässig.
  - 14.2 Dacheindeckung:  
Zur Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Blech- und Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile an Hauptgebäuden und für Gewächshäuser zulässig.

- Fassadengestaltung:  
Fassaden können Holzoberflächen haben oder verputzt werden.
- Solaranlagen  
Solaranlagen dürfen nur auf der Dachfläche und an den Fassaden ohne Aufständerung errichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass insgesamt eine rechteckige Fläche entsteht. Das Aufständern gegen die Firstrichtung ist unzulässig.
- Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung
  - 14.0 Bodenschutz und Niederschlagswasser  
14.1 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.
  - 14.2 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.
  - 14.3 Die Versiegelung von befestigten Flächen ist auf die Erschließungsstraße zu beschränken.
  - 15.0 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)  
15.1 Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
  - 15.2 Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
  - 16.0 Begrünung:  
16.1 Je 500 m² Gartenfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
  - 16.2 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.
  - 17.0 Pflanzgrößen:  
17.1 Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume):  
Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.  
17.2 Bäume II. Wuchsordnung (mittelkronige Bäume):  
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.  
17.3 Bäume III. Wuchsordnung (Kleinkronige Bäume):  
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.
  - 17.4 Sträucher:  
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt, das ist einfache Wurzelware.
  18. Immissionsschutz:  
Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A)) anzusetzen.

- B) Hinweise**
- Bestehende Flurstücksgrenzen
  - aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
  - Bei allen Baumaßnahmen im 60-m-Bereich zum Kalmbach ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG i.V. mit Art. 20 BayWG beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzureichen. Zudem ist für die Bauwasserhaltung bei Vorhaben in diesem Bereich eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
  - Die Keller sind mit den Lichtschächten wasserdicht auszubilden.
  - Pflanzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten. Die DIN 4109 kann im Internet abgerufen werden.
  - Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.
  - Niederschlagswasserbeseitigung  
Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
  - Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art.8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
  - Pflanzenvorschlagsliste:  
Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 15. sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:
    - 11.1 Bäume I. Wuchsordnung:  
- Acer platanoides, Spitzahorn  
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
- Fagus sylvatica, Rotbuche  
- Fraxinus excelsior, Esche  
- Quercus robur, Stieleiche  
- Tilia cordata, Winterlinde
    - 11.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:  
- Acer campestre, Feldahorn  
- Carpinus betulus, Hainbuche  
- Malus silvestris, Holzapfelbaum  
- Populus tremula, Zitterpappel  
- Prunus avium, Vogelkirsche  
- Pyrus pyraister, Holzbirne  
- Sorbus aria, Mehlbeere  
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
- Taxus baccata, Gemeine Eibe
    - 11.3 Sträucher:  
- Corylus avellana, Walnuss  
- Cornus mas, Kornelkirsche  
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartrieel  
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster  
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche  
- Prunus spinosa, Schlehdorn  
- Rosa canina, Hundrose  
- Salix caprea, Salweide  
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder  
- Viburnum opulus, Wasserschneeball  
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

**D) Verfahrenshinweise**

- Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 24.05.2018 bis einschl. 25.06.2018 durchgeführt.
- Nochmalige öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschl. 22.07.2019 erneut durchgeführt.
- Nochmalige öffentliche Auslegung mit verkürzter Frist und nur zu geänderten/ergänzten Teilen  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 17.01.2020 bis einschl. 31.01.2020 erneut mit verkürzter Frist und nur zu den geänderten Teilen durchgeführt.
- Satzungsbeschluss  
Die Gemeinde Kochel am See hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2019 als Satzung beschlossen.  
Kochel am See, den .....  
Erster Bürgermeister Thomas W. Holz
- Schlussbekanntmachung  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Kochel am See, den .....  
Erster Bürgermeister Thomas W. Holz

**Gemeinde Kochel am See  
 Bebauungsplan gem. §13b BauGB  
 mit integrierter Grünordnung  
 Nr. 25 Wohngebiet "Am Kleinfeld"**

M 1:1000

Kochel am See, den 10.06.2019; geä: 17.09.2019

**Auftraggeber:**

Gemeinde Kochel am See  
 Kalmbachstr. 11  
 82431 Kochel am See

**Planverfasser Bebauungsplan:**  
**Horst Nadler**  
 Dipl.-Ing. (FH), Architektur, Stadtplaner  
 Am Feuerwehrhaus 1  
 83671 Benediktbeuern

**Planverfasser  
 Grünordnung mit Umweltprüfung:**

**Planungsbüro**  
 Fachplanung Grünordnung Landschaft  
**JOSEPH WURM**  
 Dipl.-Ing. TU Landschaftsarchitekt  
 Rathausplatz 10, 82362 Weilheim  
 T: 088161234 F: 08814179441  
 E-mail: office@josephwurm.de