Gemeinde

Kochel am See

Gemeinde Kochel am See vertreten durch

Bürgermeister Thomas W. Holz

Kalmbachstraße 11, 82431 Kochel am See

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 36 „Urfeld Karwendelblick“

82431 Kochel am See

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

B-Plan Nr. 36

Vorhaben: Ausweisung eines Sondergebietes Hotel und Allgemeinen Wohngebiets

Lage: Gemarkung Kochel am See

Flurstücke Nr. 2381,2382, 2383, 2385, 2385/2, 2385/3, 2386, 2387, 2388, 2390, 2390/1, 2391, 3003/6

Planverfasser: iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur, Hauptstraße 31, 82433 Bad Kohlgrub

Planungsstand: Oktober 2022

A. Satzung

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, wie sie im Planteil, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt sind (Fl.St.Nr. 3308/1, 3308/14, 3308/23, 3309/5, 3309/19, 3310/2, 3310/8, 3310/6, 3310/15 3310/25

2. Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil. Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr .1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WA" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit „SO Hotel“ bezeichneten Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Sonstiges Sondergebiet" i.S.d. § 11 BauNVO.

Zulässig sind

- Beherbergungseinrichtung (Hotel)
- Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften, innen und außen)
- Tiefgarage, Carports, Stellplätze
- Spiel- und Sporteinrichtung, Poolanlage
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber
- und Betriebsleiter
- Räume für Konferenzen, Tagungen und Seminarbetrieb
- alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig, bzw. erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich WA wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Maß der Wandhöhe (WH) bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Die zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m.

Im Geltungsbereich SO Hotel wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Festsetzung einer absoluten NN-Höhe in m festgesetzt. Die Maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen am First, beträgt 826,50 m ü. NN.

2.2 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche für Wohngebäude im WA darf für ein Einzelhaus max. 110 m² betragen.

Ausnahmsweise darf diese Grundfläche für ein Einzelhaus durch die Grundfläche von offenen Balkonen bis zu 25% überschritten werden. Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist in Bezug auf die Hauptanlagen ausschließlich durch die offenen Balkone zulässig.

Die Grundfläche für bauliche Anlagen im Sondergebiet SO Hotel darf maximal 3500 m² betragen. Mitzurechnen sind bauliche Anlagen, durch die das Gelände unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sowie Terrassen die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets WA ist die Höchstgrenze für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgelegt. Diese sind zulässig unter Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe.

2.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
Im Plangebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5 Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) beträgt im WA 2 WE pro Wohngebäude.

2.6. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2.6 Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

2.7 Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.

3. Verkehrs- und Erschließungsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der im Plangebiet liegende Teil des Flurstücks 3312 (B11) wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12, § 14 BauNVO, Art. 47 BayBO)

Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Belag ist wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) auszuführen.

5. Gestaltungsvorschriften

5.1 Dachformen und Dachneigungen

Für Gebäude sind gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Hauptgebäuden ist allseits ein Dachüberstand von min. 0,80 m zu errichten. Für Garagen und Nebenanlagen kann der Dachüberstand bis auf 0,50 m reduziert werden.

5.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen und in heller Farbe zu streichen. Grelle Farbanstriche sind unzulässig. Außenwandverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind nur in Holz zulässig. Balkone sind in Holz auszuführen.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken oder Holzzäune auszubilden, die eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen müssen. Auf Sockelmauern ist zu verzichten. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem anstehenden bzw. hergestellten Gelände zulässig. Diese sind auf ganzer Länge landschaftsgerecht zu hinterpflanzen.

5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 2m, Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,5 m gegenüber dem angetroffenen Gelände zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Grünordnung (Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Oberfläche zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.

Die Aufteilung der befestigten Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.

Die Versiegelung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

6.2 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

Die privaten Freiflächen im WA sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Hecken und Gehölze sind weitgehend zu erhalten.

Stellplätze und Zufahrten 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.

6.3 Erhaltung von Bäumen, Hecken und Wald

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand sowie Wald ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Davon ausgenommen sind Baumfällungen zur Sicherung einer Baumfallgrenze gegenüber Gebäuden.

6.4 Pflanzgebote

Je 500 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung, sowie mind. 30 Sträucher heckenartig als Eingrünung zu pflanzen. Der Bestand wird angerechnet.

Für ausgefallene Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Für jeden zu erhaltenden Baum ist bei Fällung ein Ersatz zu leisten. Einer Fällung kann nur aus zwingenden Gründen zugestimmt werden, z.B. von Erschließungen, Gefahr der Verkehrssicherheit.

6.5 Pflanzverbote

Nicht zulässig sind Hecken aus Thuja, Zypresse und Kirschlorbeer.

6.6 Pflanzgrößen:

Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume):

Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung (mittelkronige Bäume):

Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung (Kleinkronige Bäume):

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

Sträucher:
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt, das ist einfache Wurzelware.

6.7 Kompensation

Der Ausgleich für den Eingriff ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

6.9 Einfriedungen zu privaten Grundstücken

Einfriedungen sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, die eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen müssen. Auf Sockelmauern ist zu verzichten.

6.10 Beleuchtung

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und UV-arme Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruck oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

C. Hinweise

1. Zur zulässigen Grundfläche und zur Zulässigkeit von Überschreitungen wird auf § 19 BauNVO hingewiesen.

2. Auf die Anforderungen und Maßgaben des Bayerischen Abgrabungsgesetzes (BayAbgrG) wird verwiesen.

3. Ordnungswidrigkeiten
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zur Gestaltung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

6. Naturschutzrechtliche Hinweise

Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Insoweit wird auf die allgemein gültigen Bestimmungen zum Arten- und Gehölzschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zur Beachtung durch die Bauherren verwiesen.

7. Die Erschließung von Grundstücken, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist über private Wohnwege herzustellen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für alle Ver- und Entsorgungsleitungen sollten dabei dinglich gesichert werden.

9. Hinweise Landschaftspflege

9.1 Pflanzabstände

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

9.2 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.

9.4. Pflanzenvorschlagsliste:
Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 15 sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:

Bäume I. Wuchsordnung:

- *Acer platanoides*, Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn
- *Fagus silvatica*, Rotbuche
- *Fraxinus excelsior*, Esche
- *Quercus robur*, Stieleiche
- *Tilia cordata*, Winterlinde

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Malus silvestris*, Holzapfelbaum
- *Popolus tremula*, Zitterpappel
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Pyrus pyraster*, Holzbirne
- *Sorbus aria*, Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia*, Vogelbeere
- *Taxus baccata*, Gemeine Eibe

Sträucher:

- *Corylus avellana*, Waldhasel
- *Cornus mas*, Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*, gemeiner Hartriegel
- *Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare*, gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum*, gemeine Heckenkirsche
- *Prunus spinosa*, Schlehdorn
- *Rosa canina*, Hundsrose
- *Salix caprea*, Salweide
- *Sambucus nigra*, schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus*, Wasserschneeball
- *Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball

9.5. Schutz von Bäumen auf Baustellen

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist die "DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten und anzuwenden.

D. Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 8 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Der Gemeinderat Kochel am See hat in seiner Sitzung vom … gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Urfeld Karwendelblick" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am … bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom …bis … beteiligt.

3 Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurde gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom … bis … der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …bis … beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis … öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Kochel am See hat mit Beschluss des Gemeinderates vom … den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom … als Satzung beschlossen.

Kochel am See, den …… _____ (Siegel)
Thomas W. Holz, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kochel am See, den …… _____ (Siegel)
Thomas W. Holz, Erster Bürgermeister