



**D) Verfahrenshinweise**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2016 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 01.06.2017 bis 30.06.2017 durchgeführt.
- Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 29.01.2018 bis einschl. 05.02.2018 durchgeführt.
- Erneute Auslegung (Wiederholung Verfahrensschritt)**  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschl. 29.03.2018 erneut durchgeführt.
- Zweite erneute Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.05.2018 bis einschl. 04.06.2018 erneut durchgeführt.
- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Kochel am See hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2018

Kochel am See, den .....

1. Bürgermeister Thomas Holz

- Schlussbekanntmachung**  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2018 wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und trat hierdurch in Kraft. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Kochel am See, den .....

1. Bürgermeister Thomas Holz

**Präambel**  
Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund §§ 9, 10 und 13a Abs.2 Nr. 1 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**
  - MI** 2.1 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
  - 2.2 Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ 0,30** 3.1 Grundflächenzahl GRZ  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,30; für das Flurstück 2041/1 mit 0,40.  
Für Terrassen bis zu einer Fläche von 30 m² darf die GRZ ausnahmsweise überschritten werden.  
  
Die Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO darf für Garagen und Nebenanlagen max. 50% und für Stellplätze und Zufahrten zusätzlich max. 50% betragen.  
Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO darf nicht überschritten werden.
  - 3.2 Zahl der Vollgeschosse  
Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig; für das Flurstück 2041/1 drei Vollgeschosse
  - WH 6,50** 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.  
  
Unzulässig sind Kniestöcke über einem zweiten Vollgeschöß.  
Zulässig ist maximal eine Fußpfette von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen Grundstücksteilen, auf denen Wohn- und Gewerbenutzung und/oder nur Gewerbenutzung zulässig ist.**
  - 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, auf denen Wohn- und Gewerbenutzung und/oder nur Gewerbenutzung zulässig ist.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Höhe der GRZ und Zahl der Vollgeschosse**
  - 3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Höhe der GRZ und Zahl der Vollgeschosse
- Höhenlage der Hauptgebäude**
  - 4.1 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden über dem natürlichen Gelände beträgt 40 cm.
- Baugrenze**
  - 5. Baugrenze
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Nutzungsbereichen. Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.**
  - 6. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Nutzungsbereichen. Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Verkehrsflächen**
  - 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- Einfriedungen, Stützmauern und Lichtgräben**
  - 8.1 Im Geltungsbereich sind nur Holzzäune, jedoch keine geschlossenen Bretterwände, ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.
  - 8.2 Stützmauern sind unzulässig, Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen zu überwinden.
  - 8.3 Lichtgräben sind nur einmal je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sowie Hausgruppen bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- Maßzahlen in Meter**
  - 9. Maßzahlen in Meter
- Abstandsflächen**
  - 10.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art.6, Abs.1, Satz 1).
- Festsetzungen zur Baumform und Dachgestaltung**
  - 11.1 Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit mittigem First über dem Hauptbaukörper zulässig; Hausgruppen und Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.  
Pultdächer dürfen an eine höhere Außenwand angebaut werden.  
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 22 - 28° zulässig

- 11.2 **Dacheindeckung:**  
Zur Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Blech- und Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile an Hauptgebäuden und für Gewächshäuser zulässig.
- 11.3 **Fassadengestaltung:**  
Fassaden können Holzoberflächen haben oder verputzt werden.
- 11.4 **Solaranlagen**  
Solaranlagen dürfen nur auf der Dachfläche (ohne Aufständering) und an den Fassaden errichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass insgesamt eine rechteckige Fläche entsteht. Das Aufständern gegen die Firstrichtung ist unzulässig.

**Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

- 12.0 **Bodenschutz und Niederschlagswasser**
- 12.1 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.
- 12.2 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.
- 12.3 Die Versiegelung von befestigten Flächen ist auf die Erschließungsstraße zu beschränken.
- 13.0 **Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)**
- 13.1 Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 13.2 **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.**
- 14.0 **Begrünung:**
  - 14.1 vorhandener Baum, zu erhalten oder zu ersetzen
  - 14.2 Ortsrand-Eingrünung, Obstbäume erhalten bzw. nachpflanzen
  - 14.3 Je 500 m² Gartenfläche ist zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
  - 14.4 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.
- 15.0 **Artenschutz**
  - 15.1 Die Obstbäume mit Höhlungen sind zu erhalten.
  - 15.2 Ist ein Obstbaum zu beseitigen, muss für jede Höhlung ein Brutkasten in unmittelbarer Umgebung aufgehängt und ein neuer Obstbaum gepflanzt werden.
  - 15.3 Eine Fällung darf nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden.
- 16.0 **Pflanzgrößen:**
  - 16.1 **Bäume I. Wuchsordnung (große Bäume):**  
Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.
  - 16.2 **Bäume II. Wuchsordnung (mittlere Bäume):**  
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 3 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.
  - 16.3 **Bäume III. Wuchsordnung (Kleinbäume):**  
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.
  - 16.4 **Sträucher:**  
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt, das ist einfache Wurzelware.

17.0 **Eingriffs- und Ausgleichsregelung**  
17.1 Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient, ist kein Ausgleich erforderlich.

**B) Hinweise**

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
- Die Keller sind mit den Lichtschächten wasserdicht auszubilden.
- Pflanzabstände**  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.
- Niederschlagswasserbeseitigung**  
Das Baugebiet wird mit einem Mischwasserkanal erschlossen. Das Niederschlagswasser ist -soweit möglich- 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 14 sollten diese heimischen Baum- und Straucharten verwendet werden:
  - 10.1 **Bäume I. Wuchsordnung:**
    - Acer platanoides, Spitz-Ahorn
    - Betula pendula, Weiß-Birke
    - Fagus sylvatica, Rot-Buche
    - Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
    - Populus nigra, Schwarz-Pappel
    - Pinus sylvestris, Wald-Kiefer
    - Quercus robur, Stiel-Eiche
    - Salix alba, Silber-Weide
    - Tilia cordata, Winter-Linde
  - 10.2 **Bäume II. und III. Wuchsordnung:**
    - Acer campestre, Feld-Ahorn
    - Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
    - Carpinus betulus, Hain-Buche
    - Malus silvestris, Holzapfelbaum
    - Populus tremula, Zitter-Pappel
    - Prunus avium, Vogel-Kirsche
    - Pyrus pyraeaster, Holz-Birne
    - Salix caprea, Sal-Weide
    - Sorbus aucuparia, Vogel-Beere
    - Taxus baccata, Gemeine Eibe
  - 10.3 **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, Hundstrose
    - Salix caprea, Salweide
    - Sambucus nigra, schwarzer Holunder
    - Viburnum opulus, Wasserschneeball
    - Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Löschwasserversorgung**  
Das Hydrantennetz ist bei der Planung der Erschließung entsprechend auszubauen. Die Traglast der Verkehrsflächen ist so zu bemessen, dass sie durch Feuerwehr-Fahrzeuge sicher befahren werden kann.

# Gemeinde Kochel am See Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 29 Mischgebiet "Tellerfeld"

M 1 : 500

Kochel am See, den 26.06.2018

**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 Eingriffs- und Ausgleichsregelung:**

**Planungsbüro**  
Freianlagen Grünordnung Landschaft

**JOSEPH WURM**  
Dipl.Ing.TU Landschafts-Architekt  
Rathausplatz 10, 82362 Weilheim  
T: 0881/61234 F: 0881/41 794 41  
e-mail: office@josephwurm.de