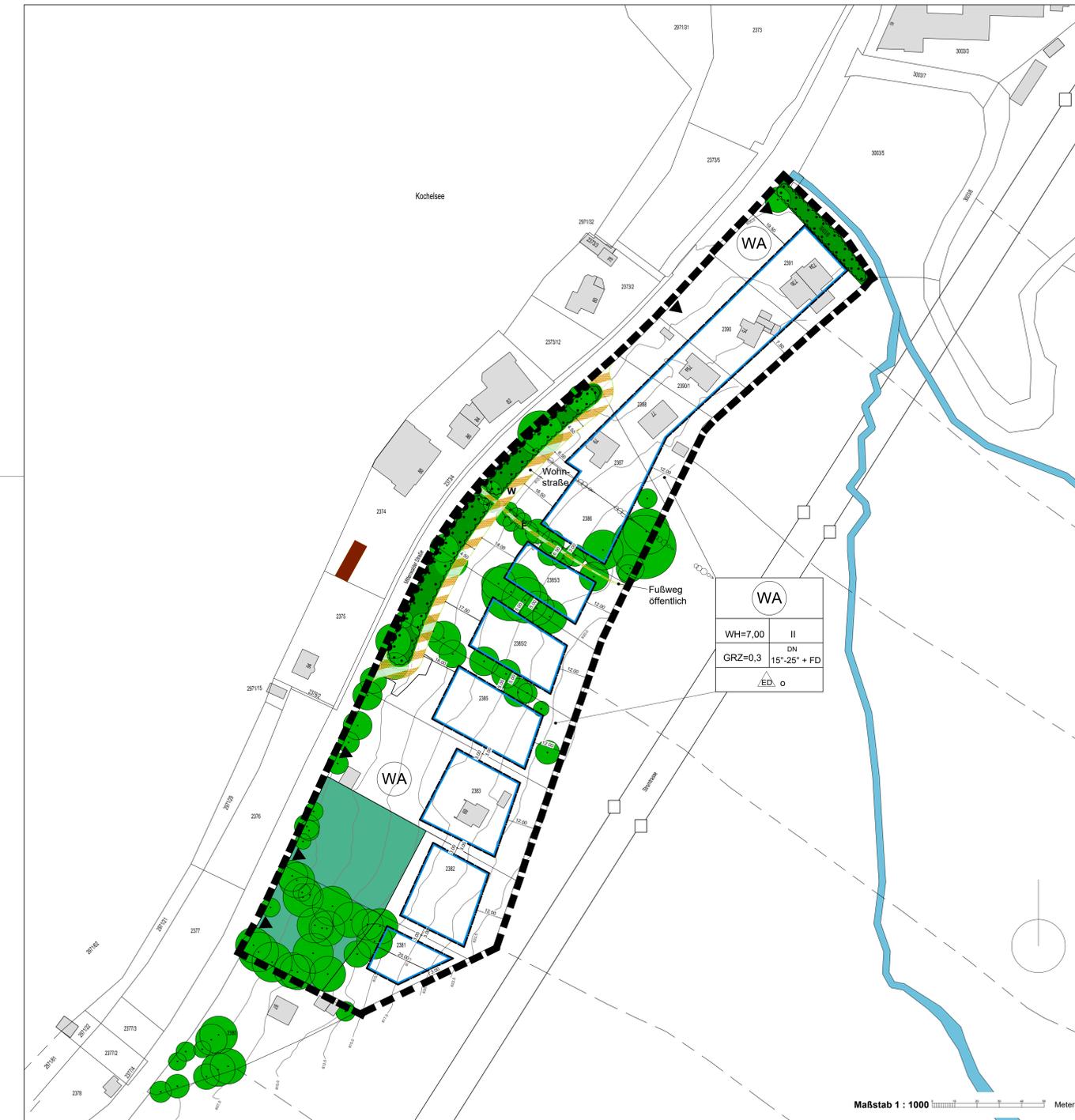


Bebauungsplan Nr. 33 "Kreidenhansl" Gemeinde Kochel am See M 1:1000



A: Satzung

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, wie sie im Planteil, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt sind.

B: Festsetzungen

Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Wandhöhe	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Dachneigung
Bauweise	

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

1.1 **WA** Das Gebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (PlanzV 1.1.3)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen.

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)

WH 7,00 Maximale traufseitige Wandhöhe in m.

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 7,00 m. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Angabe der Wandhöhe auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,3 Die Grundflächenzahl ist nach der BauNutzungsverordnung zu ermitteln. (PlanzV 2.5)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.

Die Grundfläche für Wohngebäude darf unter Berücksichtigung der Grenzen durch die zulässige GRZ für ein Einzelhaus max. 200 m² und für eine Doppelhaushälfte max. 150 m² betragen. Die festgesetzte GRZ insgesamt darf dabei nicht überschritten werden.

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

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Maximale Anzahl der Vollgeschosse II

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

3. Bauweise

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

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

o offene Bauweise (PlanzV 3.1)

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (PlanzV 3.1.4)

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

Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) beträgt im WA in Einzelhäusern 3 WE pro Wohngebäude, in Doppelhaushälften 2 WE pro Wohngebäude.

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

Baugrenze (PlanzV 3.5)

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

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (PlanzV 6.3)

W Vorschlag private Wohnstraße / Wohnweg

F öffentlicher Fußweg / Allee

Die Erschließung der Baugrundstücke an der Mittenwalder Straße (Fl.S.Nr. 2385, 2385/2, 2385/3, 2386) wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Wohnstraße" festgesetzt. Für die bestehende Fußwegverbindung von der Mittenwalder Straße zum Außenbereich östlich des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg öffentlich“ festgesetzt.

4.2 Straßenbegrenzungslinie (PlanzV 6.2)

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen den Zufahrten der Privatstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (PlanzV 6.4)

Zulässige Zufahrten zu Grundstücken (PlanzV 6.4) je Grundstück ist nur maximal eine Zufahrt zulässig.

5. 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 zugelassen werden. 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 wasserundurchlässig (wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) auszuführen.

5. 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.

6. Gestaltungsvorschriften

6.1 Dachformen und Dachneigungen

Es sind gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° und Flachdächer (FD) zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer der Doppelhaushälften in gleicher Dachform und Dachneigung auszubilden.

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

Solaranlagen und/oder PV-Anlagen auf Dächern dürfen nur ohne Aufständerung auf der Dachfläche aufliegend oder in die Dachfläche integriert ausgeführt werden. Notwendige technische Unterkonstruktionen sind zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

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

Doppelhaushälften sind so zu gestalten, dass durch Abstimmung der gewählten Materialien, Gebäudeeile, Gebäudehöhen oder Aufteilungen die Hälften insgesamt als ein Gebäude erscheinen und dadurch der Charakter eines Doppelhauses gewahrt ist.

6.3 Einfriedigungen

Seitliche Einfriedigungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzaune auszubilden, die eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen müssen. Auf Sockelmauern ist zu verzichten. Die Höhe darf straßenseitig 1,20 m, gemessen ab Oberkante (OK) Fahrbahnbelag der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen sowie die Hinterpflanzung maximal 0,80 m ab OK Fahrbahnbelag der nächstgelegenen öffentlichen Straße, betragen. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedigungen 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. Bei seitlichen Einfriedigungen ist auf einer Länge von max. 5,00 m ein Sichtschutz bis 2,00 m Höhe zulässig.

6.4 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.

7. Grünordnung, Festsetzungen - Planzeichen

7.1 Private Grünflächen (PlanzV 9)

7.2 Zu erhaltender Baumbestand (PlanzV 13)

7.3 Zu erhaltender Gehölzbestand (PlanzV 13)

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

8.1 Flächen für Wald (PlanzV 12.1)

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Grünordnung (Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,))

9.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette 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.

9.2 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Hecken sind weitgehend zu erhalten. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserundurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasegittersteinen, wasserundurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

9.3 Erhaltung von Bäumen, Hecken und Wald

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.4 Pflanzgebote

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

Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm. 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. Bau der privaten Erschließungsstraße, Gefahr der Verkehrssicherheit.

9.5 Pflanzverbote

Nicht zulässig sind Hecken aus Thuja, Zypresse und Kirschlorbeer.

9.6 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.

9.7 Kompensation

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 13.303 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Kompensationsbedarf wird aus dem Ökofond Kronleiten gekauft und dort abgebucht.

9.8 Artenschutz

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 07.10.2020 von Armin Rucker, Diplom-Biologe, Bad Tölz, festgelegten Fristen und Maßnahmen unter Ziffer 5.1 für die betroffenen Tierarten zur Vermeidung von Verortstatbeständen sind jeweils rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme umzusetzen.

Bereiche mit Vorkommen von streng geschützten Tierarten wie z. B. Fledermäuse, höhlen-brütende Vogelarten, Wald- und Zauneichse sowie die Haselmaus in den Waldflächen sind mit besonderer Sorgfalt bei Planung und Umsiedlung zu behandeln.

Wegen dem Verlust von Lebensräumen der streng geschützten Tierarten sind rechtzeitig vor dem Eingriff über CEF-Maßnahmen Ziffer 5.2 saP geeignete Ausweich- und Ersatz-Lebensräume auf den Grundstücken herzustellen.

9.9 Einfriedigungen zu privaten Grundstücken

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

9.10 Beleuchtung

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

Sonstige Planzeichen

1.1 beslethende Grundstücksgrenzen

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.3 bestlethende Flurstücksnummern

1.4 beslethende Baukörper

1.5 Maßangaben: Maßzahl in Metern, z.B. 15,00 m

C. Hinweise

1. Auf die Anforderungen und Maßgaben des Bayerischen Abtragungsgesetzes (BayAbtrG) wird verwiesen.

2. 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.

3. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

4. Wasserrechtliche Hinweise

4.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich sind keine Grundwasserstellen vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist daher unbekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Bauwerke sind bei Bedarf gegen Grund- oder Hangschiebenwasser zu sichern. Ist zu erwarten, dass bei Erdarbeiten Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayVG bzw. § 8 WHG einzuholen.

4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Flächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Informationen über weitere Altlasten(verdachts)flächen vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.3 Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten sind vor Bezug auf die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Kochel am See anzuschließen.

5. 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 sollen dabei dinglich gesichert werden.

5.1 Die Vorschrift der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Kochel am See zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen sind einzuhalten.

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. Hinweise Landschaftspflege

7.1 Pflanzabstände

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

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

7.3 Niederschlagswasserabfuhr

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Den angrenzenden Grundstücken sowie der angrenzenden Straße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

7.4 Pflanzverbotsgelände:

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

Bäume I. Wuchsordnung:

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

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Malus silvestris, Holzapfelbaum
- Populus tremula, Zitterpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus pyralis, 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

7.5 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.

E. 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 "Kreidenhansl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

2. 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.

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

3. 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

4. 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

Gemeinde Kochel am See

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

BEBAUUNGSPLAN NR 33

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN NR 33, Kreidenhansl
STANDORT
AN DER MITTENWALDER STRASSE, 82431 KOCHEL AM SEE
GEMARKUNG KOCHEL AM SEE

BAUHERR / ANTRAGSTELLER
GEMEINDE KOCHEL AM SEE VERTRETEN DURCH BÜRGERMEISTER THOMAS W. HOLZ
KALMBACHSTRASSE 11, 82431 KOCHEL AM SEE

A.1809.01-V04-B-Plan Nr 33-1000

DATUM
03.03.2021

GEZ.
NM

LAUBENDERARCHITEKTUR
LÜBWEIG 1
82433 BAD KOHLGRUB

T +49 8845 4449790
F +49 8845 4449792

mail@laubender-architektur.com
www.laubender-architektur.com