

M. 1:500 1cm=5m



110 KV LEITUNG KOCHEL-KARLSFELD ZU MAST M20-

110 KV BAHNSTROMLEITUNG ZU MAST 2020

SCHUTZSTREIFEN JEWEILS 2 x 30 M

GEN. VB NR. 1995/1055
VOM 16.4.97

Kalmbach

BESTAND

2 WO 8
GR 150 m²

2 WO 9
GR 120 m²

1 WO 10
GR 90 m²

2 WO 6
GR 130 m²

2 WO 7
GR 140 m²

2 WO 11
GR 100 m²

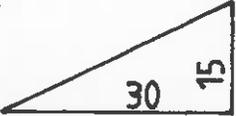
WA

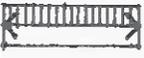
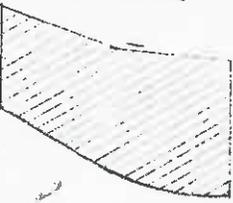
E

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 „Oberried Nord“ in Kochel am See

Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund §2 Abs.1 §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen :

1.  Geltungsbereich
2.  Baugrenze
3. **2 Wo** Max. zul. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
4.  Allgemeines Wohngebiet
5.  Dorfgebiet
6.  Fläche für Garagen
7.  Fläche für Tiefgarage
8.  Pflanzbot für einheimische Laubbäume. Zulässig sind alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 250-300 cm) wie Birke, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume.
9.  Zu erhaltende Bäume
10. **GR 100m²** Maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum in m²
11.  Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahnmitte, freizuhalten ist. Der 30m-Schenkel muß in der Mitte der jeweiligen Fahrbahn liegen.

12.  Maßangaben in Metern
13.  Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
14.  Firstrichtung zwingend
15.  Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
16.  Fläche für Versorgungsanlagen; hier : Trafostation der IAW
17.  Überdachte Tiefgaragenrampe
18.  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
19.  Schutzzone zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. In dieser Schutzzone sind nur Anlagen im Sinne von §19 Abs. 4 Satz 1 Nm. 1 - 3 BauNVO zulässig.

Festsetzungen durch Text :

tehende Auflistung der max. zul. Wandhöhen für die einzelnen Baufenster. Gleichzeitig mit nachstehender Tabelle auch die max. zul. Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKFFB EG) über OK natürlichem Gelände; bei Hanghäusern des talseitigen Untergerüstfußbodens (OKFFB UG) über OK natürlichem Gelände, festgesetzt. Es gilt dabei das Geländeniveau im Bereich der talseitigen, höchsten Gebäudekante, siehe auch System- (D 13)

Nr. Baufenster :	Max. Wandhöhe in cm :	max. Höhe OKFFB EG/UG über OK nat. Gelände in cm :
1	600	30
2	600	30
3	600	30
4	640	30
5	640 *	30
6	535 *	30 **
7	600 *	30
8	600 *	30
9	535 *	30
10	535	30
11	600 *	30
12	600	30
13	600	30
14	600	30
15	535	30
16	535	30
17	535	30
18	535	30
19	600	30

Die tatsächliche Wandhöhe haben die Auflagen der Deutschen Bahn AG sowie Bayernwerk AG Vorrang, der kann u. U. die zul. Wandhöhe nicht ausgeschöpft werden.
Ist die Lage von OKFFB EG, nicht des UG, angegeben.

Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen von OKFFB Erdgeschoß bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (siehe auch D 13).

Bei Hanghäusern erfolgt die Messung talseitig vom OKFFB des talseitigen Untergerüstfußbodens. Bei Hanglagen gilt die Wandhöhe immer für die talseitige höchste Wand (die mittlere Wandhöhe ist entsprechend des Geländeverlaufes niedriger auszuführen).

I:
Neigung 20 - 25 °, First mittig. Ausführung der Dächer für die Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen als Satteldächer, die festgesetzte Firstrichtung hat über die größere Gebäudeausdehnung zu erfolgen. Es sind keine Dachaufbauten zulässig. Keine Dachausbauten zulässig. Untergeordnete Quergiebel (Breite max. 1/3 der Wandlänge) zulässig.

zulässig. Diese vorg. Anbauten sind nur an den Baukörper - Längsseiten zulässig. Balken dürfen nicht unterbaut werden.

IV :

Giebelgebäude sind ortsüblich zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebeldeckeindeckung als Schuppendeckung in roter bis rotbrauner Farbe, weiße Putzfassaden). Ornamentputze sind nicht zulässig, als Fassadenverkleidungen sind nur echte Holzverkleidungen zulässig. Holzhäuser sind zulässig.

V :

Verwendung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Außenfenster und Außentüren sind Holzkonstruktion auszuführen. Liegende Fensterformate und asymmetrisch geteilte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einem Rohbau - Lichtmaß größer als 106/106 cm müssen unterteilt werden. Waagerechte Fenstersprossen sind deutlich schmaler auszuführen als senkrechte Mittelsprosse.

VI :

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 70/120 cm (Außenmaß) zulässig. Pro Baukörper dürfen nicht mehr als 2 Dachflächenfenster eingebaut werden. 1 Gemeinschaftsanlage pro Baukörper.

VII :

Handgeländer sind in Holz mit senkrechten Profilen auszuführen (keine Baluster zulässig). Übermäßige Verzierungen an Holzteilen, vor allem bei Balkonbrüstungen, Sparren und Balkenköpfen und Ortgangbrettern sind nicht zulässig (kein „Neobarock“).

VIII :

Grundmodellierungen bei den Hanghäusern sind auf das Notwendigste zu beschränken. In den Eingabeplänen für die Hanghäuser sind deshalb die Geländeschnitte mit Angabe des Höhenabtrages zusammen mit den Ansichten über das gesamte Grundstück verlaufend, anzugeben (siehe Anlagenstellen.)

IX :

Abgrenzungen an den Straßenseiten sind vorgeschrieben. Ausführung straßenseitig nur mit Holzgeländern, Höhe max. 1,00 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtdreieck). Zulässig sind straßenseitig nur Holzzäune mit senkrechten Profilen, waagerechten Stangen oder Holzpfosten. Keine straßenseitig sichtbaren Stahl- oder Betonpfosten. Keine Jägerzäune. Abgrenzungen sind verdeckt aufzustellen, jedoch nicht in Stahlbeton - Fertigteilen. Einzelzäune als Einzäunungen sind nicht zulässig.

X :

Garagentore nur mit echter Holzaufdoppelung. Die Zufahrten zu den Garagen sowie die Einfahrten im Freien dürfen nicht versiegelt werden. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

XI :

Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist zu beachten, daß buntlaubige und buntnadelige Gehölze (z.B. Blutbuchen, Blaufichten) sowie Bäume mit Säulen- oder Trauerform nicht zulässig sind. Ebenso sind reine Nadelholzhecken, insbesondere Thujenhecken nicht zulässig. Geeignete Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke sind alle heimischen Laubbäume und Gehölze wie z.B. Ahorn, Eberesche, Haselnußstrauch, Holunder und insbesondere auch Nadelgehölze. Bei natürlichen Einfriedungen darf die Endgröße der Bepflanzung 2,00 m nicht überschreiten; das gilt jedoch nicht für Einzelbäume und Baumgruppen bis 3 Stück - siehe

Ziffer XII :

Die Anschlüsse an die Stromversorgung der IAW haben durch Erdkabel zu erfolgen. Ebenso haben die Anschlüsse an das Telefonnetz durch Erdkabel zu erfolgen.

Ziffer XIII :

Die Tiefgaragenrampe ist mit einer schallabsorbierenden Konstruktion zu überdachen. Die Abluft der Tiefgaragenentlüftung ist senkrecht nach oben über einen Kamin abzuleiten. Die Höhe der Ableitung muß den First der Wohngebäude im Bauraum 12 + 13 um mindestens 1 m überragen. Es ist kein freistehender Kamin zulässig.

C) Ordnungswidrigkeiten :

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

D) Hinweise :

- 01)  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 02)  Flurstücksnummern
- 03)  Vorhandenes Gebäude
- 04)  Bebauungsvorschlag
- 05)  Vorschlag für private Stellplätze / Parkplätze
- 06)  Höhenlinien mit Höhenangaben über Normalnull in Metern
- 07)  Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 08)  Aufzuhebende Grundstücksteilung / Grenze
- 09)  Nummern der Baufenster

10) Oberflächenwasser : Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

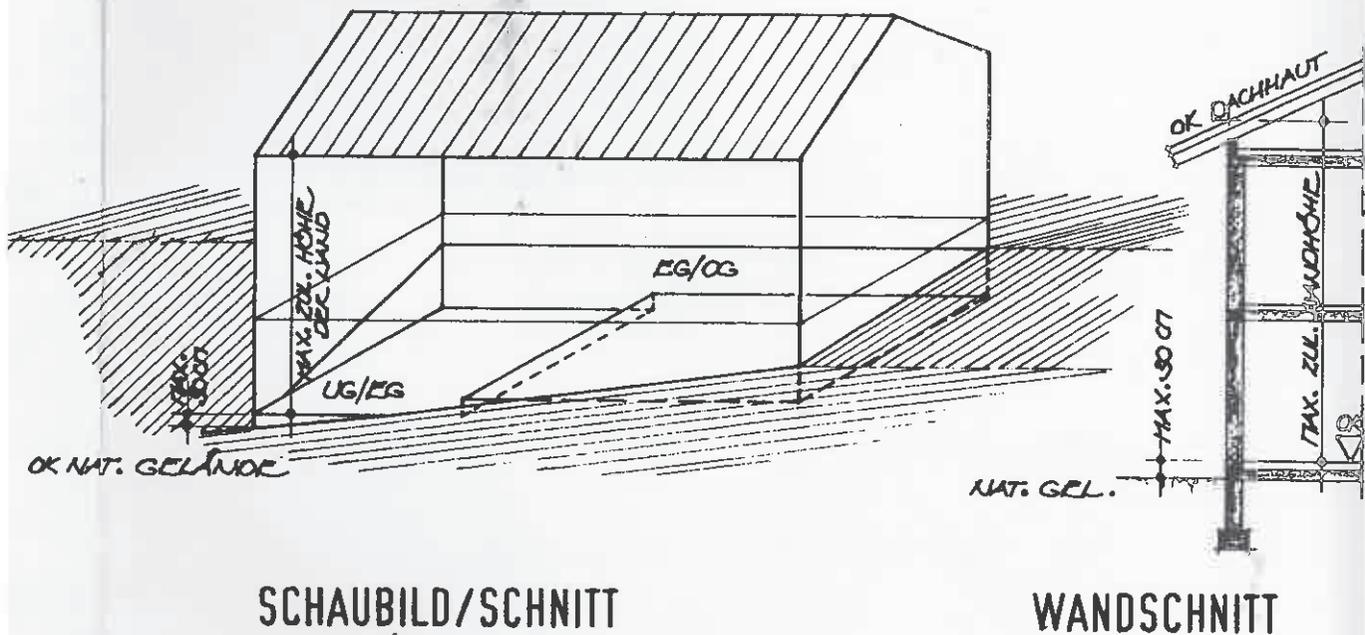
Den Bauherrn wird empfohlen, Oberflächen- bzw. Tagwasser als Brauchwasser zu verwenden. Hierfür ist eine eigene Verbrauchsmessanlage einzubauen.

D11) Gewässerschutz : Im allgemeinen Wohngebiet sind Düngemittel und Pestizide Verboten (zum Schutz des Gewässers –Kalmbach- der in die Loisach mündet).

D12) Außenanlagen Zum Nachweis der Bestimmungen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind entsprechende Außenanlagepläne mit leicht nachprüfba- ren Berechnungen dazu, dem Baugesuch beizulegen.

D13) Systemschnitt : Der Systemschnitt dient nur zur Verdeutlichung der Festset- zungen und ist für die Ausführung / Gestaltung nicht bindend.

Schemazeichnung zu Ziff. D13:



D14) Elektrosmog : Über den Wohnhäusern Baufenster Nr. 6 und 7 verläuft jeweils eine 110 kV-Leitung. Vor Baubeginn sollte festgestellt werden, ob die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagneti- sche Felder – 26. BImSchV) vom 16.12.1996, in der jeweils gültigen Fassung, genannten Grenzwerte eingehalten werden bzw. welche Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen, damit diese Grenzwerte eingehalten werden können.

D15)  Symbole für vorhandene Deckel von Kanalschächten

D16)  Symbole für vorhandene Straßenabsenker der Wasser-

Nachrichtliche Übernahmen :

Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kochel am See anzuschließen.

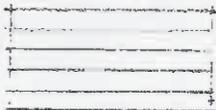
Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Dränagen-, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen dabei nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Hierfür ist eine Versickerung direkt in den Untergrund vorzusehen. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. D10).

Im Bereich der Hochspannungsleitungen sind die dafür geltenden Vorschriften bezüglich der Höhenentwicklung, Dachdeckung und Brandschutz zu beachten. Dazu sind die Baupläne rechtzeitig der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH, Netzen-trum Süd, Roßwachtstraße 40 b, 85221 Dachau sowie der DB Energie, Deutsche Bahn Gruppe, Niederlassung Süd, Zweigniederlassung München, Richelstr. 3, 80634 München, zur Zustimmung nach Art. 69 Abs. 1 BayBO vorzulegen.

Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze richtet sich nach der „Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagengestaltungssatzung GaGS) und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude“ der Gemeinde Kochel am See in der Fassung vom 04.07.1994. In dieser Satzung ist die Gestaltung sowie die Stellplatzanzahl hinreichend beschrieben.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß vom Dorfgebiet Immissionen ausgehen, die trotz der Schutzzone auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Lärm- und Geruchsquellen: Heulüfter, der während der Erntezeit auch mal nachts laufen kann; Lärm aus den landwirtschaftlichen Garagen und Werkstätten; Geruch von den Futtersilos, Dungstätten und Güllegruben sowie der Lärm von Holzbearbeitungsmaschinen wie Kettensägen u.ä., vom Ganter- und Holzbearbeitungsplatz ausgehend.

Bei der Planung der Einzelgebäude haben die Planer insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Auf das Schreiben des Kreisbrandrates vom 06.08.1999 sowie das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Veilheim Abschnitt 4, vom 12.08.1999 wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Bedarf werden diese Schreiben den Bauwerbern in Kopie von der gemeindlichen Bauverwaltung ausgehändigt.



Schutzzone der Hochspannungs - Freileitungen

Verfahrenshinweise :

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 29.07.1996 gefaßt und am 02.08.1996/06.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-/Vorentwurf in der Fassung vom 01.07.1999 hat in der Zeit vom 07.07.1999 bis 09.08.1999 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.07.1999 hat in der Zeit vom 05.07.1999 bis 09.08.1999 stattgefunden (§4 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-Entwurfes in der Fassung vom 21.02.2000 hat in der Zeit vom 10.03.2000 bis 13.04.2000 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

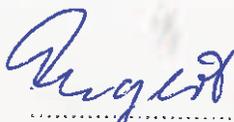
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2000 wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 05.10.2000 gefaßt (§10 BauGB).

Eine Genehmigung war nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntmachung, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 25.10.2000, dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. §44 Abs. 1 und §215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2000 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Kochel am See, den 25.10.2000




.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 * OBERRIED NORD

Kochel am See

Maßstab : **1:500** Datum : **01.07.1999** Ablage : 15.3 Projektnr.: BBP/01/96
Datum : **21.2.2000** ENDGÜLTIGE FASSUNG (SATZUNG): 06.10.2000

Die Zeichnung untersteht den Urheberrechtsbestimmungen des BGB und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch an Dritte, insbesondere an Firmen, weitergegeben werden. Medienveröffentlichungen nur unter Nennung des Architekten gestattet. Kopieren nur zu Eigennutzung erlaubt.

Unterschrift Planer :