

Satzung der Gemeinde Kochel am See zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Ötzgasse"

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ als Satzung.

Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Ötzgasse“ in der rechtsverbindlichen Fassung vom 08.09.1993 wird geändert:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ umfasst gemäß Planzeichnung die Grundstücke Fl.-Nr. 1413/1, 1413/2, 1416, 1416/2, 1416/3, 1416/4, 1416/5, 1416/6, 1416/7, 1416/8, 1416/9, 1417, 1374/1 sowie 1176 Tfl., 1352 Tfl und 1418 Tfl. der Gemarkung Kochel am See.

Der bisherige Bebauungsplan „Ötzgasse“ wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ ersetzt.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
- 2 Allgemeines Wohngebiet
- 3 Grundflächenzahl (hier GRZ=0,24)
- 4 max. 2 Vollgeschosse zulässig (Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)
- 5 max. zulässige Wandhöhe (hier: 6,40 m), gemessen von OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 offene Bauweise
- 7 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (max. zulässige Anzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen, z.B. 2 DH o. 3 Einzelhäuser)
- 8 Baugrenze (überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig)
- 9 öffentliche Verkehrsfläche
- 10 Straßenbegrenzungslinie
- 11 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbeziehung höher als 0,80 m über der Fahrbahnmittlinie freizuhalten ist.
- 12 Maßangabe in Metern (z.B. 3,0 m)
- 13 Pflanzgebot, zulässig sind alle heimischen Laubbäume wie z.B. Birke, Bergahorn, Linde, Erle sowie Obstbäume (Mindestpflanzgröße 250-300 cm).
- 14 Zufahrt zum Grundstück (je Grundstück ist max. 1 Zufahrt zulässig)

B Festsetzungen durch Text

- 1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2 Für Wohngebäude wird eine Dachneigung (DN) von 15-31 Grad zugelassen.
- 3 Dächer von Wohngebäuden und Garagen sind an Ortsgang und Traufe mit einem Dachüberstand von mind. 0,50 m auszubilden. Allgemein zulässig ist für die geneigten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in naturrot, rotbraun oder in Grautönen zulässig.

Ein Zwerchgiebel (zusätzlicher Giebel quer zur Hauptdachrichtung, auch Quergiebel genannt) / Wiederkiebel (Quergiebel der von der Fassade hervorspringt) wird zugelassen, wenn dieser eine maximale Breite von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels / Wiederkiebel muss mindestens 0,50 m niedriger sein als die des Hauptfirstes.
- 4 Der Baukörper muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form ohne Einschränkungen haben. Anbauten, Wintergärten u.ä. bis zu 1/3 der Länge der betreffenden Außenwand sind gestattet. Diese vorgenannten Anbauten sind nur an den Gebäudelängsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden. Die Bezeichnung der Gebäudelängsseite bei Doppelhäusern bezieht sich auf den Gesamtbaukörper.
- 5 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. Balkongeländer sind in Holz auszuführen.

Doppelhaushälften sind so zu gestalten, dass durch Abstimmung der gewählten Materialien, Gebäudeteile, Gebäudehöhen oder Aufteilungen die Hälften insgesamt als ein Gebäude erscheinen.
- 6 Brüstungsgeländer sind in echtem Holz auszuführen (aus ausschließlich heimischen Gehölzen). Verzierungen an Holzteilen, vor allem bei Balkonbrüstungen (z.B. Balustrade), Sparren, Pfettenköpfen und Ortgangbrettern sind unzulässig.
- 7 Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 30 cm über das Gelände geführt werden. Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 8 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch gartenseitig hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Gelände möglich. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

Zwischen den Parzellen ist je Grundstücksgrenze ein Sichtschutz von max. 5 m Länge und 2 m Höhe aus Holz oder als Hecke zulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Lebende Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.

Gartenmauern werden nicht zugelassen.

Abfalltonnen sind einzuhalten.
- 9 Pflanzgebote
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsordnung oder zwei Laubbäume II. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
Mind. 15 Sträucher sind in Gruppen oder als Hecke zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

Pflanzenvorschlagsliste

Für die Pflanzgebote 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 pyrasler, Holzbirne
 - Sorbus aria, Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 - Taxus baccata, Gemeine Eibe

Sträucher:

- Corylus avellana, Walnuss
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
- 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

Die Außenanlagen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit anzulegen, dabei sind Freiflächen zu begrünen, Schottergärten werden nicht zugelassen.

- 9 KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.
- 10 Die max. zulässige Hausbreite für Neu- und Umbauten beträgt 10 m, die max. zulässige Hauslänge für Doppelhäuser beträgt 16 bis 18 m. Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstücks beträgt für Doppelhaushälften 350 m² und für Einzelhäuser 400 m².
- 11 Die maximale Anzahl an Wohneinheiten (WE) beträgt im WA in Einzelhäusern 3 WE pro Gebäude, in Doppelhäusern 2 WE je Doppelhaushälfte.
- 12 Immissionschutz
Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die sich aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.
Der Leitfaden kann bei der Gemeinde Kochel am See abgefragt werden.
- 13 Nutzung von Sonnenenergie
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen.

14 Artenschutz:

Vor dem Abriss von Gebäuden/ Gebäudeteilen sind diese von einer fachkundigen Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen und zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Gebäuden ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vogel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm Fassadenfläche an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind z.B. im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Lichtsächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).

Außenbeleuchtung:
Im Sinne von § 41a BNatSchG sowie Art. 11a BayNatSchG sind zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Hierzu sind abgeschirmte Leuchtentypen mit gezielter Lichtlenkung („Full-Cut-Off-Lampen“) zu verwenden. Auf Bodeneinbaustrahler ist zu verzichten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Dauerhafte Beleuchtungen sind nur als Straßenbeleuchtung zulässig.

Schutz vor Vogelschlag:
Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen (> 1,5 qm) sowie „Über-Eck-Verglasungen“ möglichst zu vermeiden oder alternativ mit lichtdurchlässigen, nicht transparenten Materialien (z.B. halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien) zu verwenden (UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten nicht als ausreichend wirksam).

C Hinweise durch Planzeichen

- 1 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2 bestehende Flurgrenzen
- 3 Flurnummer (z.B. 1417)
- 4 Parzellen-Nummer (z.B. Parzelle 1)

D Hinweise durch Text

- 1 Vorsorgender Bodenschutz
Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.
- 2 Bodendenkmalpflegerische Belange
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 3 Niederschlagswasser
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.
Die Rückhaltung von Regenwasser für die Gartenbewässerung soll bei der Planung (Niederschlagswassermanagement) berücksichtigt werden.
- 4 Starkniederschläge
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann.

Das Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden. Zur angrenzenden Straße hin ist ggf. eine an die eigene Entwässerungsanlage angeschlossene Rinne vorzusehen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – so weit erforderlich – auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtsächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen. [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wassersensiblesiedlungsentwicklung/index.htm) - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern (<http://www.stmuv.bayern.de/themen/wassersensiblesiedlungsentwicklung/index.htm>)

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.
- 5 Vermeidungsmaßnahmen
Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen sind als Eingrünung zu erhalten und bei den Baumaßnahmen durch baumverträgliche und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen.
- 6 Emissionen
Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
- 7 Es gilt die Abstandsflächenatzung sowie die Stellplatzatzung der Gemeinde Kochel am See in der jeweils zum Bauantrag gültigen Fassung.

E Verfahrensmerkmale:

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Kochel am See hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
- 3 Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 4 Die Gemeinde Kochel am See hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ in der Fassung vom mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kochel am See,

Erster Bürgermeister Jens Müller

Kochel am See,

Erster Bürgermeister Jens Müller

Gemeinde Kochel am See

Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen



BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "ÖTZGASSE"

1. Vereinfachte Änderung

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER

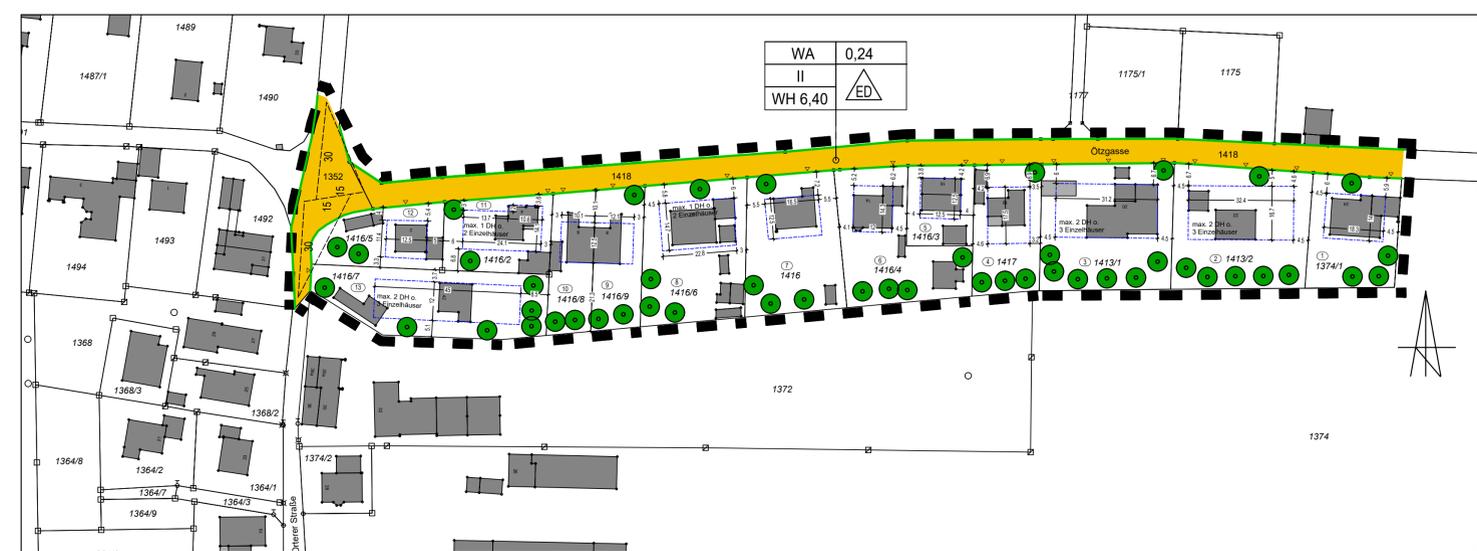


STEPHAN JOCHER.
Architekten - Stadtplaner - Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Ötzgasse" Gemeinde Kochel am See