



WA/o	II
0,22	E/DH
WH 6,50	SD/DP 22-28° DH 28°
E 3 WE	DHH 2 WE



Präambel

Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund §§ 9, 10 und 13b 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
 - 2.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen; die Flächen sollen dem Wohnen dienen.
 - 2.2 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 2.3 Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Grundflächenzahl GRZ
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,22. Für Terrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 30 m² darf die GRZ ausnahmsweise überschritten werden.
 - 3.2 Zahl der Vollgeschosse
Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 3.3 Wandhöhe
Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Scheitelpunkt 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 Fußplatte von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 4. Höhenlage der Hauptgebäude
 - 4.1 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes über dem natürlichen Gelände darf maximal 50 cm betragen.
- 5. Baugrenze
Garagen und Nebengebäude können auch ausserhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 6. Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt für Doppelhaushälften 400 m² und für Einzelhäuser 600 m².
- 7. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten in den Nutzungsbereichen.
Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig, z.B. E 3 WE DHH 2 WE
- 8. Verkehrsflächen
 - 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 8.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 9. Öffentliche Grünfläche
- 10. Einfriedungen, Stützmauern und Lichtgräben
10.1 Im Geltungsbereich sind nur Holzplanken, jedoch keine geschlossenen Bretterwände, ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.
10.2 Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind durch fachgerechte Böschungen zu überwinden.
10.3 Lichtgräben sind nur einmal je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- 11. Maßzahlen in Meter
 - 12. Abstandsflächen
 - 12.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

- Festsetzungen zur Bauform und Dachgestaltung
 - 13.1 Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit mittigem First über dem Hauptbaukörper zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 22 - 28° für Einzelhäuser zulässig und für Doppelhäuser 28°.
 - 13.2 Dachneigung: Zur Dachneigung sind bei geneigten Dächern Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Blech- und Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile an Hauptgebäuden und für Gewächshäuser zulässig.
 - 13.3 Fassadengestaltung: Fassaden können Holzoberflächen haben oder verputzt werden.
 - 13.4 Solaranlagen: Solaranlagen dürfen nur auf der Dachfläche und an den Fassaden errichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass insgesamt eine rechteckige Fläche entsteht. Die Solarmodule dürfen nur parallel zur Dachneigung bzw. Fassadenfläche befestigt werden.
- Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung
 - 14.0 Bodenschutz und Niederschlagswasser
 - 14.1 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.
 - 14.2 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.
 - 14.3 Die Versiegelung von befestigten Flächen ist auf die Erschließungsstraße zu beschränken.
 - 15.0 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)
 - 15.1 Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für ausfallende Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
 - 15.2 Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Faserbetondecken, wasserundurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
 - 16.0 Begrünung:
 - 16.1 Je 500 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung, sowie mind. 10 Sträucher in Gruppen als Eingrünung zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.
 - 16.2 Entlang der Kirschbaumstraße sind in den Vorgärten Laubbäume I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen.
 - 16.3 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.
 - 17.0 Pflanzgrößen:
 - 17.1 Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume): Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.
 - 17.2 Bäume II. Wuchsordnung (mittelkronige Bäume): Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.
 - 17.3 Bäume III. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume): Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.
 - 17.4 Sträucher: Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt, das ist einfache Wurzelware.

- B) Hinweise**
 - 1. Bestehende Flurstücksgrenzen
 - 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 2701 3. Flurstücksnummer
 - 4. Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
 - 5. Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 - 6. Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.
 - 7. Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Bei der Planung von Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind die Ergebnisse des geotechnischen Berichts zu beachten. Das anfallende häusliche Schmutzwasser muss in Kleinkläranlagen gereinigt werden. Die Anforderungen sind in den bezeichneten Gebieten gemäß Art. 15 BauVG i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 2 BayVG für das Amtsgebiet des WWA Weilheim festgelegt. Demnach gilt für alle Anwesen die Reinigungsstufe C+P. Im Uferbereich gilt die Reinigungsstufe C+P+H, wenn der Abstand der Einleitestelle zum See weniger als 20 m beträgt oder der Abstand der Einleitestelle für Anlagen größer als 10 EW weniger als 100 m beträgt.
 - 8. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
 - 9. Pflanzenvorschlagsliste:
Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 16 sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden.
 - 9.1 Bäume I. Wuchsordnung:
 - Acer platanoides, Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 - Fagus sylvatica, Rottbuche
 - Fraxinus excelsior, Esche
 - Quercus robur, Steieleiche
 - Tilia cordata, Winterlinde
 - 9.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:
 - Acer campestre, Feldahorn
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Malus silvestris, Holzapfelbaum
 - Populus tremula, Zitterpappel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Pyrus pyraeaster, Holzbirne
 - Sorbus aria, Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 - Taxus baccata, Gemeine Eibe
 - 9.3 Sträucher:
 - Corylus avellana, Walnuss
 - Cornus mas, Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea, gemeiner Hartrieel
 - 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
 - 10. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist die Empfehlung aus der Kampfmittel-Erkundung zu beachten.

D) Verfahrenshinweise

- Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 06.06.2019 bis einschl. 08.07.2019 durchgeführt.
- Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Kochel a. See hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.

Kochel a. See, den

Thomas Holz, Erster Bürgermeister

4. Schlussbekanntmachung
Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 20.04.2021 wurde am2021 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 a. See, den

Thomas Holz, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Kochel am See
Bebauungsplan gem. §13b BauGB
mit integrierter Grünordnung
Nr. 32 Wohngebiet
"Westlich des Kirschbaumweges"**

Satzung M 1:1000
Kochel am See, den 20.04.2021

Auftraggeber:
Gemeinde Kochel am See
Kalmbachstr. 11
82431 Kochel am See

Planverfasser Bebauungsplan:
Horst Nadler
Dipl.-Ing. (FH), Architekt, Stadtplaner
Am Feuerwehrhaus 1
83671 Benediktbeuern

Planverfasser Grünordnung mit Umweltprüfung:

Planungsbüro
Friedrichshagen, Gernsbühl, Leubsdorf

JOSEPH WURM
Bauing. 71, Leubsdorfer Allee
Rothaustraße 10, 82032 Weilheim
T: 089-81224 F: 089-81244-44
e-mail: info@josephwurm.de