

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

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO), 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.

Aenderung 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 Tf., 1352 Tf. und 1418 Tf. 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 WA Allgemeines Wohngebiet
- 3 0,24 Grundflächenzahl (hier GRZ=0,24)
- 4 II max. 2 Vollgeschosse zulässig (Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)
- 5 WH 6,40 max. zulässige Wandhöhe (hier: 6,40 m), gemessen von OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 o offene Bauweise
- 7 ED zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
Die Grundfläche eines Einzelhauses darf maximal 250 m² betragen, die Grundfläche für ein Doppelhaus/hälfte maximal 130 m² (=Doppelhaus gesamt 260m²). Die festgesetzten GRZ darf dabei nicht überschritten werden.
- 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 Sichtbehindering höher als 0,80 m über der Fahrhöhenmitte freizuhalten ist.
- 12 — 3 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 Für Wohngebäude wird eine Dachneigung (DN) von 15-31 Grad zugelassen.
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 Dachendeckung ist in naturrot, rotbraun oder in Grautönen zulässig.
- 2 Ein Zwerchgiebel (zusätzlicher Giebel quer zur Hauptdachrichtung, auch Querriegel genannt) / Wiederkehrgiebel (Querriegel der vor der Fassade hervorspringt) wird zugelassen, wenn dieser eine maximale Breite von 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreitet. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels / Wiederkehr muss mindestens 0,50 m niedriger sein als die des Hauptfirstes.
- 3 Der Baukörper muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form ohne Einschnürungen haben. Anbauten, Wintergärtner 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.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 Zwischen den Parzellen ist die Grundstücksgrenze ein Sichtschutz von max. 5 m Länge und 2 m Höhe aus Holz oder als Hecke zulässig.
Zaunstellen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunköbel 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.
- 8 Gartenmauern werden nicht zugelassen.
- 9 Abfalltonnen sind einzuhauen.
- 10 Pflanzgebote
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbbaum 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.
Die festgesetzten Bepflanzungen dienen dem Klimaschutz und der Wohnqualität im Ortsteil und sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes kommenden Pflanzperiode zu pflanzen.
- 11 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 pyraster, Holzbirne
 - Sorbus aria, Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 - Taxus baccata, Gemeine Eibe

Sträucher:
 - Corylus avellana, Walnussel
 - Cornus mas, Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea, gemeine Hartriegel
 - Euonymus europaeus, Pfennigblätter
 - 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

Ferienwohnungen – Hauptnutzung und Unterordnung:
In den allgemeinen Wohngebieten ist Wohnen die Hauptnutzung. Ferienwohnungen sind nur als untergeordnete Nutzung innerhalb von Wohngebäuden zulässig.

Anzahl je Objekt: Je Wohngebäude ist maximal 1 Ferienwohnung zulässig.
Die Nutzfläche einer Ferienwohnung muss untergeordnet gegenüber der Hauptnutzung Wohnen sein.

Ferienwohnungen sind nur innerhalb des Hauptgebäudes zulässig. In Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind Ferienwohnungen unzulässig. Eigenständige Gebäude ausschließlich zur Ferienwohnung sind unzulässig. Zum Zeitpunkt des Erfasses dieser Satzung bereits bestehende Ferienwohnungen sind von dieser Regelung ausgenommen. Bei Neu- oder Anbauten entfällt der Bestandschutz.

C Hinweise durch Planzeichen

- 1 ■■■■■ bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2 ————— bestehende Flurgrenzen
- 3 1417 Flurnummer (z.B. 1417)
- 4 (1) 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 Vegetationschicht zuzuführen.
- 2 Bodenkultivierungsbelange
Zu Tage tretende Bodenkörper unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalfpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 3 Niederschlagswasser
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
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 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.

E Verfahrensvermerke:

1 Der Gemeinderat der Gemeinde Kochel am See hat in der Sitzung vom 26.05.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.07.2025 offiziell bekannt gemacht.

2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2025 bis 04.08.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

3 Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig beteiligt.

4 Die Gemeinde Kochel am See hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ in der Fassung vom 29.09.2025 mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kochel am See, 08.12.2025

Erster Bürgermeister Jens Müller

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ wurde am 08.12.2025 Halbsatz 2 BauGB offiziell bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Kochel am See, 11.12.2025

Erster Bürgermeister Jens Müller

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ötzgasse“ in der Fassung vom 26.05.2025 wurde am 11.12.2025 Halbsatz 2 BauGB offiziell bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kochel am See

Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

1. Vereinfachte Änderung des BEBAUUNGSPANS NR. 10 "ÖTZGASSE"

Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER

JS

STEPHAN JOCHER.

Architekten · Stadtplaner · Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH

Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:

Karistrasse 11

82377 Penzberg

Tel.: +49 (0)8856 – 805450

E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:

Schmidzelle 14

83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 50055

E-mail: architekten@jocher.com

Entwurf 07.04.2025, red. geänd./ ergänzt 29.09.2025

