



16.0 Pflanzgrößen:  
 16.1 Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume):  
 Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

16.2 Bäume II. Wuchsordnung (mittelkronige Bäume):  
 Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

16.3 Bäume III. Wuchsordnung (Kleinkronige Bäume):  
 Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

16.4 Sträucher:  
 Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt, das ist einfache Wurzelware.

**B) Hinweise**

- ○ ○ 1. Bestehende Flurstücksgrenzen
- x x x 2. aufzubehebende Grundstücksgrenze
- 2701 3. Flurstücksnummer
- ■ ■ 4. Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
- 5. Die Kellerschöße sind mit den Lichtschächten gegen auftretendes Grund-, Hangschichten- und wildabfließendes Wasser druckwasserdicht bis 30 cm über die fertige Geländeoberfläche auszubilden. Wird beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen, ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wofratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG), (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 6. Private Verkehrsfläche, Bestand  
 Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen: Hinterlieger-Grundstücke sollen über mindestens 3 Meter breite Wohnwege an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden. Am Ende der Stichwege sollen Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in ausreichender Größe angelegt werden. Für Wohnwege über 80 Meter Länge sollte eine Breite von mindestens 4 Metern vorgesehen werden.

7. Pflanzabstände  
 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBOB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

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

9. Niederschlagswasserbeseitigung  
 Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

10. Denkmalschutz  
 Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art.8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

11. Pflanzenvorschlagsliste:  
 Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 16 sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:

- 11.1 Bäume I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
  - Fagus sylvatica, Rotbuche
  - Fraxinus excelsior, Esche
  - Quercus robur, Stieleiche
  - Tilia cordata, Winterlinde

- 11.2 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

- 11.3 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

12. Landwirtschaftliche Nutzung  
 Es wird auf die stark landwirtschaftliche Struktur des Planungsbereiches hingewiesen. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen ausgehen, die unter Umständen auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können.

13. 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.

**Präambel**

Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund §§ 9, 10 und 13a 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**

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Art der Baulichen Nutzung

- WA 2.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- E / DH 2.2 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- o 2.3 Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,25 3.1 Grundflächenzahl GRZ  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,25. Für Terrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 30 m² darf die GRZ ausnahmsweise überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 100 % überschritten werden.
- 3.2 Größe der Grundfläche für Hauptgebäude  
 Je Einzelhaus sind max. 150 m² Grundfläche, je Doppelhaushälfte max. 80 m² Grundfläche zulässig (ausgenommen Bestand).

3.3 Wandhöhe

WH 6,50 Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenseite der Außenwand, darf max. 6,50 m betragen.

4. Höhenlage der Hauptgebäude

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes über dem natürlichen Gelände darf maximal 120 cm betragen.

5. Baugrenze

Garagen und Nebengebäude können auch ausserhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

6. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt für Doppelhaushälften 350 m² und für Einzelhäuser 500 m².

7. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Nutzungsbereichen.

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig, z.B. E 3 WE, DH1 2 WE

8. Einfriedungen, Stützmauern und Lichtgräben

- 8.1 Im Geltungsbereich sind nur Holzzäune, jedoch keine geschlossenen Bretterwände, ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- 8.2 Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen zu überwinden. Auf Flurstück Nr. 903/2 ist eine Stützmauer bis max. 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 8.3 Lichtgräben sind nur einmal je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

5,0 m 9. Maßzahlen in Meter

10. Abstandsflächen  
 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

SD 22-35°

11. Festsetzungen zur Bauform und Dachgestaltung:  
 11.1 Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit mittigem First über dem Hauptbaukörper zulässig. Bei Doppelhäusern müssen die Hälften einheitliche Dachneigungen bei gleichen Trauf- und Firsthöhen haben. Pultdächer dürfen an eine höhere Außenwand angebaut werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 22 - 35° zulässig, bei Doppelhäusern mit 35°.

11.2 Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung sind bei geeigneten Dächern nur Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Blech- und Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile an Hauptgebäuden und für Gewächshäuser zulässig.

11.3 Fassadengestaltung:

Fassaden können Holzoberflächen haben oder verputzt werden.

11.4 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen nur auf der Dachfläche und an den Fassaden ohne Aufständerung errichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass insgesamt eine rechteckige Fläche entsteht. Das Aufständern gegen die Firstrichtung ist unzulässig.

**Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

12.0 Bodenschutz und Niederschlagswasser  
 12.1 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.

12.2 Die Aufteilung der befestigten Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserauf vermeiden wird.

13.0 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

13.1 Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Hecken sind weitgehend zu erhalten.

13.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterterrassen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

14.0 Erhaltung von Bäumen

14.1 Zu erhaltender Baum mit Nummer

14.2 Sonstiger Baumbestand: Laub-, Nadel-, Obstbaum

15 Pflanzgebote

15.1 Je 500 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum 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.

15.2 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

**D) Verfahrenshinweise**

1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung  
 Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.07.2019 bis einschl. 12.08.2019 durchgeführt. Am 13.10.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und die erneute, verkürzte Auslegung beschlossen. Diese wurde vom 04.12.2020 bis 21.12.2020 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 20.04.2021 gewürdigt.

3. Satzungsbeschluss  
 Die Gemeinde Kochel am 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 02.06.2021.....

.....  
 i.V. T. Eberl, Zweiter Bürgermeister

4. Schlussbekanntmachung  
 Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 20.04.2021 wurde am .....2021 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 .....

.....  
 i.V. T. Eberl, Zweiter Bürgermeister

**Gemeinde Kochel am See  
 Bebauungsplan gem. §13a BauGB  
 mit integrierter Grünordnung  
 Nr. 31 Allgemeines Wohngebiet  
 "Franz-Marc-Straße" in Ried**

**Satzung** M 1:1000  
 Kochel am See, den 24.06.2021

**Auftraggeber:**

Gemeinde Kochel am See  
 Kalmbachstr. 11  
 82431 Kochel am See

**Planverfasser Bebauungsplan:**

**Horst Nadler**  
 Dipl.-Ing. (FH), Architektur, Stadtplaner  
 Am Feuerwehrhaus 1  
 83671 Benediktbeuern

**Planverfasser  
 Grünordnung mit Umweltprüfung:**

Planungsbüro  
 F. Wurm  
 JOSEPH WURM  
 Dipl.-Ing. TU, Landschaftsarchitekt  
 Pfaffenwiesl 10, 82092 Weihen  
 T: 089 151234 F: 089 151 794 41  
 www.planungsbuero-wurm.de