

# Gemeinde Kochel am See

Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen



## BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "ÖTZGASSE"

### 1. Vereinfachte Änderung

### BEGRÜNDUNG

#### 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](mailto:s.jocher@jocher.com)

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

## **Anlass der Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Ötztal“ Gemeinde Kochel am See soll aktualisiert werden. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans sind an die derzeitigen Rahmenbedingungen anzupassen um den Erfordernissen von u.a. Energieeffizienz, Ressourcenschonung, Klimaveränderung und den modernen Wohnstandards gerecht zu werden.

Das vorhandene allgemeine Wohngebiet (WA) soll durch die Möglichkeit der Nachverdichtung bezahlbaren Wohnraum schaffen, sodass auch junge Familien vor Ort bleiben können. Dadurch wird einer Abwanderung der Bevölkerung in die Ballungsräume entgegengewirkt und der ländliche Siedlungsraum nachhaltig gestärkt.

Wegen der besonderen Lage des Areals in der Gemeinde Kochel am See ist es notwendig, Änderungen, Ergänzungen und Hinweise in den Bauleitplan aufzunehmen, um den Bebauungsplan von 1993 an die heutigen Anforderungen auch hinsichtlich Artenschutz, Nutzung solarer Energien, zum Immissionsschutz und zu Naturgefahren anzupassen.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Ötztal“ zum 1. Mal geändert. Zur besseren Übersichtlichkeit wird der bisherige Bebauungsplan durch diese 1. Änderung vollumfänglich ersetzt.

## **Geltungsbereich**

Das zu ändernde Plangebiet erstreckt sich im Ortsteil Ort von 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 und befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Ötztal“.

## **Inhalt der Änderung:**

Die im Geltungsbereich gelegene Fläche wird als allgemeines Wohngebiet beibehalten und für das gesamte Areal eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,24 festgesetzt. Der Wert wird durch das kleinste bebaute Grundstück vorgegeben.

Damit die zulässige GRZ umgesetzt werden kann, ist die Änderung der Baugrenzen notwendig.

Um notwendige Sanierungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes umsetzen zu können, muss ebenfalls die max. zulässige Wandhöhe erhöht werden.

Zugelassen werden 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschossausbau. Durch eine steilere Dachneigung (max. 31°) und der Zulässigkeit von Dachaufbauten, kann das Dachgeschoss ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bei den größeren Grundstücken wird ein großes Baufenster mit einer maximal zulässigen Anzahl an Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Ebenfalls werden Mindestgrundstücksgrößen für etwaige Teilungen definiert.

Gestalterische Festsetzungen werden ebenfalls ergänzt.

Festsetzungen welche den heutigen Standards entgegenstehen oder nicht mehr zeitgemäß sind, entfallen ersatzlos.

Festsetzungen, welche in der aktuellen Bauleitplanung obligatorisch sind, werden ergänzt.

### **Natur und Landschaft:**

Es werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine angemessene landschaftliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung sicherstellen. Pflanzgebote des Bestandsbebauungsplanes wurden z.T. übernommen und ergänzt. Diese wurden bislang im Bestand unzureichend umgesetzt.

Um dem Artensterben entgegenzuwirken, werden auch Festsetzungen zum Artenschutz in den Bauleitplan aufgenommen. So sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter zu erstellen. Diese sind in Dachflächen und/ oder Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Auswirkungen durch Lichtemissionen und Vogenschlag einzuschränken oder zu verhindern.

Um Kleintiere, Reptilien und Amphibien zu schützen werden ebenfalls Festsetzungen zur Bauausführung im Bebauungsplan vorgenommen. Schottergärten werden nicht zugelassen, um sowohl der Ortsgestaltung und auch dem Artenschutz Rechnung zu tragen.

Für die Nutzung von Sonnenenergie sind gestalterische Vorgaben getroffen worden um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Auch das Thema Immissionsschutz hat sich in der letzten Zeit stark verändert, so dass auch dazu Festsetzungen vonnöten werden. So sind bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme- Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten, die sich aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten, um ständige Geräuschküllissen auszuschließen.

Um die Anwohner auf die zunehmende Problematik von Starkregenereignissen und klimatischen Veränderungen aufgrund des Klimawandels vorzubereiten, damit entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können und Schäden aus möglichen Extremniederschlägen abgewendet, werden diesbezüglich sachdienliche Hinweise in den Plan aufgenommen.

## **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Kochel am See hat die für den Geltungsbereich zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Ötzgasse“ außer Kraft.

**Aufgestellt:** 07.04.2025

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher  
Architekt u. Stadtplaner  
Karlstr. 11  
82377 Penzberg

Kochel am See, den .....

\_\_\_\_\_  
Jens Müller  
1.Bürgermeister

Anlage:

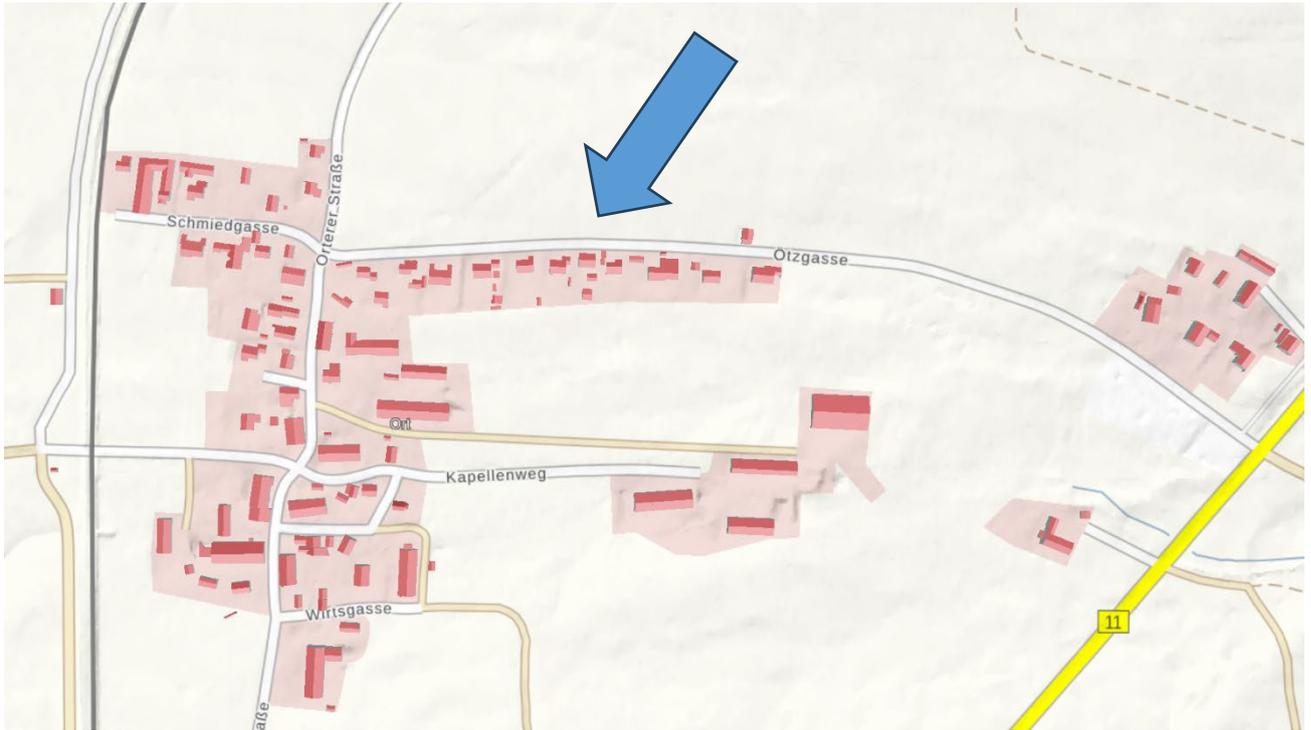


Abb. 1, Quelle: bayernatlas



Abb. 2, Quelle: bayernatlas



Ötzgasse, Blickrichtung Westen, Haus-Nr. 24



Haus-Nr. 18

Haus-Nr. 20



Haus-Nr. 22



Garage Haus-Nr. 22

Haus.-Nr. 20



Haus.-Nr. 18

Haus.-Nr. 16



Garage Haus-Nr. 18

Haus-Nr. 16



Haus-Nr. 16

Haus-Nr. 14



Haus-Nr. 12



Haus-Nr. 12



Haus-Nr. 2



Haus-Nr. 2

Haus-Nr. 42