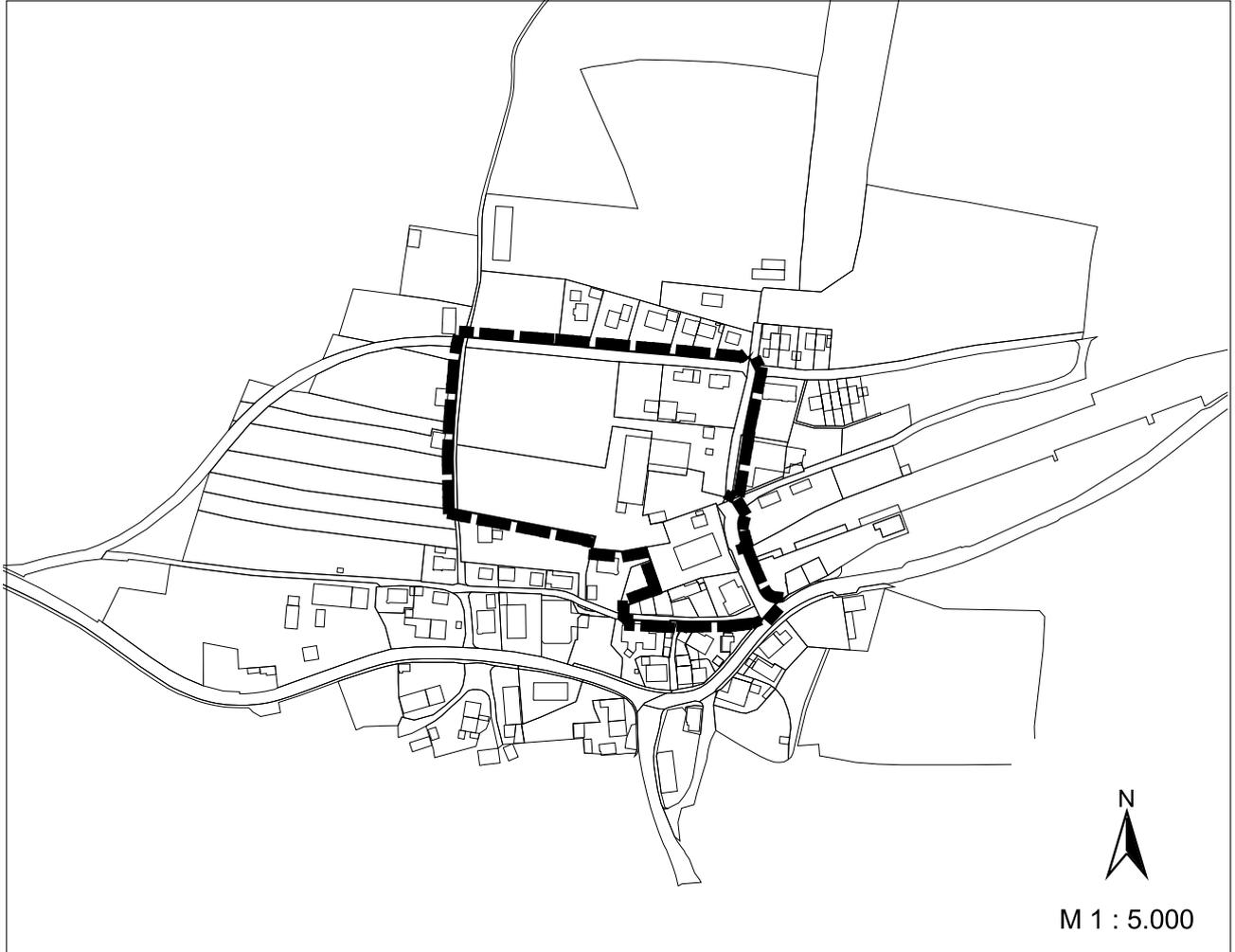


# GEMEINDE KOCHEL AM SEE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "FRIEDZAUNWEG SÜD-WEST"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Kochel am See

### Lageplan



Die Gemeinde Kochel erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB),  
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

### SATZUNG

Fassung vom: 27.07.2021

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



#### Auskünfte:

Gemeinde Kochel am See  
Kalmbachstr. 11, 82431 Kochel a. See  
Tel. 08851/9212-0 Fax 08851/9212-88  
E-Mail: verwaltung@kochel.de  
Internet: www.gemeinde-kochel.de





# Bebauungsplan Nr. 35 „Friedzaunweg Süd-West“, Gemeinde Kochel am See

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.

2.2



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.

2.3



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungsart

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

0,4

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

3.2

[0,6]

Maximal zulässige Grundflächenzahl einschließlich der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), z. B. 0,6

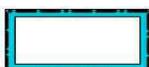
3.3

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.4

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 8,00 m. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

### 4. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenze

Die Geltung des § 2 der AFS (Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kochel am See) wird angeordnet.

## 5. Verkehrsflächen/Stellplätze

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder ver-sickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

## 6. Grünordnung

- 6.1  Zu erhaltender Einzelbaum
- 6.2 Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 6.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von nicht heimischen Einzelgehölzen und Hecken (z. B. Thujen, Kirschlorbeer) sowie von Nadelgehölzhecken (z. B. Fichtenhecken) unzulässig.

## 7. Baugestaltung

- 7.1 Proportionen:  
Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1:1,2 betragen.
- 7.2 Dächer:
- 7.2.1 Dachform und Dachneigung:  
Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 22°-32° auszubilden. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.  
Garagen und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude, mit flach geneigten Pultdächern oder mit extensiv begrüntem Flachdächern zu versehen. Garagen, welche an das Hauptgebäude angebaut werden, sind mit einem Pultdach mit gleicher oder geringerer Neigung als das Hauptgebäude oder mit einem extensiv begrüntem Flachdach zu versehen.
- 7.2.2 Dacheindeckung:  
Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine / Dachziegel
- 7.2.3 Dachaufbauten sind nur im Mischgebiet unter Beachtung folgender Festsetzungen zulässig.

## 7.2.3.1

## Dachgauben

(Definition: Dachgauben sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Dachfenster.)

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Gauben oder Schleppegauben mit mittigem First und unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

- a. Die Breite der Gauben darf maximal die Breite der Fenster in den darunter liegenden Geschossen, jedoch nicht mehr als 1,50 m aufweisen.
- b. Die Gauben sind regelmäßig auf der Dachfläche oder geordnet in den jeweiligen Fensterachsen zu errichten.
- c. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens die zweifache Gaubenbreite aufweisen.
- d. Die Firste der Gauben müssen mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- e. Die Gauben sind nur ohne Dachüberstände auszubilden.
- f. Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus) ist eine Kombination unterschiedlicher Formen und Größen unzulässig.

## 7.2.3.2

## Dachhäuser:

(Definition: Dachhäuser sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Fenster mit einer Breite > 1,50 m.)

Dachhäuser sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Konstruktion mit mittigem First und unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

- a. Die Breite des Dachhauses darf maximal 3 m aufweisen.
- b. Der Abstand der Dachhäuser untereinander muss mindestens 5 m betragen.
- c. Der Abstand vom jeweiligen Ortgang muss mindestens 2 m betragen.
- d. Die Firste der Dachhäuser müssen mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- e. Der maximal zulässige Dachüberstand des Dachhauses beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
- f. Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus) ist eine Kombination unterschiedlicher Formen und Größen unzulässig.

## 7.2.3.3

## Quergiebel

(Definition: Quergiebel sind Anbauten, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, als selbstständige Bauteile wirken und mehr als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.)

Quergiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

- a. Der Quergiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden. Der Quergiebel muss zu jeder Außenwanddecke des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- b. Die maximale Breite des Quergiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Quergiebels inklusive des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Quergiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
- c. Der maximal zulässige Dachüberstand des Quergiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
- d. Die Dachneigung des Quergiebels darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
- e. Der First des Quergiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

## 7.2.3.4

## Standgiebel

(Standgiebel sind Anbauten, die der Hauptfassade unselbstständig zugeordnet sind und weniger als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.)

Standgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:

- a. Der Standgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden. Der Standgiebel muss zu jeder Außenwanddecke des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- b. Die maximale Tiefe beträgt 1,50 m.
- c. Die maximale Breite des Standgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Standgiebels inklusive des Dachüberstandes darf maximal 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Standgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
- d. Der maximal zulässige Dachüberstand des Standgiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
- e. Der First des Standgiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- f. Die Dachneigung des Standgiebels darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
- g. Der First des Standgiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

## 7.2.3.5

## Zwerchgiebel

(Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, die gegenüber der darunter liegenden Fassade nicht hervortreten, sondern flächengleich aus der Fassade hervortreten oder geringfügig gegenüber der Fassade zurückversetzt sind.)

Zwerchgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:

- a. Der Zwerchgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden. Der Zwerchgiebel muss zu jeder Außenwanddecke des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- b. Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels inklusive des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Zwerchgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
- c. Der maximal zulässige Dachüberstand des Zwerchgiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
- d. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- e. Die Dachneigung des Zwerchgiebels darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.

## 7.2.3.6

## Anzahl und Kombination von Dachaufbauten

Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus) ist maximal ein Quergiebel oder Standgiebel oder Zwerchgiebel zulässig.

Die Kombination eines Quergiebels oder Standgiebels oder Zwerchgiebels mit weiteren, vor die Außenwand des Dachaufbaus vortretenden Gebäudeteilen wie Erker, Wintergärten, Balkone und dergleichen, ist unzulässig.

## 7.2.4

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 7.2.5

## Solarenergieanlagen:

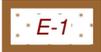
Die Module von Solarenergieanlagen müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

- 7.3 Fassaden:  
Zulässig sind Holz-, helle Putz- und Glasfassaden.

## 8. Einfriedungen/Stützmauern

- 8.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländehöhe, zulässig.
- 8.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
- 8.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als einheitliche senkrechte oder waagrechte Latten- und Staketenzäune in Holz zulässig. An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus Metall zulässig, wenn sie mit Kletterpflanzen begrünt oder beidseitig und unregelmäßig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Mauern, geschlossene Bretterwände und Hecken aus nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen sind unzulässig.
- 8.4 Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur im Bereich von Grundstückseinfahrten zulässig.
- 8.5 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.
- 8.6 Stützmauern sind unzulässig.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1  Umgrenzung von Flächen mit festgesetzten Immissionsschutzkontingenten

- 9.2 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen und Tätigkeiten), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags noch nachts überschreiten.

(Hinweis : Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr).

Teilfläche	tags ( 6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
E-1	60 dB(A)	45 dB(A)
E-2	60 dB(A)	45 dB(A)
E-3	64 dB(A)	48 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für die Immissionsorte außerhalb und innerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

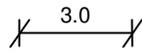
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist es dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente ist.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Als Einfallswinkel sind 360 Grad anzunehmen.

## 10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 3,00 m

## B) Hinweise

1.  2873/22 Flurstücksnummer, z.B. 2873/22

2.  Bestehende Flurgrenzen

3.  Bestehende Wohngebäude

4.  Bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

5.  Höhenschichtlinien (Bestand)

### 6. Grünordnung/Freianlagen

#### 6.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher sowie als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

#### **Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Betula pendula (Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Buche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)

#### Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU mindestens 10-12 cm  
 oder Heister, verpflanzt,  
 Höhe mindestens 100-150 cm;  
 zu pflanzende Einzelbäume:  
 Solitär 3 xv. mit Ballen,  
 Höhe mindestens 150-200 cm

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Rosa arvensis (Ackerrose)  
 Rosa canina (Hundsrose)

#### Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,  
 Höhe mindestens 60-100 cm

### **Kletterpflanzen**

Clematis vitalba (Waldrebe)  
Hedera helix (Efeu)  
Humulus lupulus (Hopfen)  
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)  
Parthenocissus spec. (Wilder Wein)  
Polygonum aubertii (Knöterich)

- 6.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6.3 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- 6.4 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
- 6.5 Für Beleuchtungskörper ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) bzw. umweltschonenden LED-Leuchten der Vorzug zu geben.
- 6.6 Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März abgeschnitten oder gerodet werden.
- 6.7 Für den Schutz der zu erhaltenden Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920.

### **7. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### **8. Wasserwirtschaft**

#### **8.1 Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu).

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., kurz DWA zu finden.

#### **8.2 Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 8.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

### 8.4 Lagerung von Stoffen:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

### 9. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 10. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### 11. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

11.1 Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Mag. Dr. rer. nat. Thomas Rettenmoser, Bayerisch Gmain, 15.05.2021, Bezeichnung: Kochel-0221), welche in entsprechende Festsetzungen mündete. Die Untersuchung kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

#### 11.2 Energieträger/Heizung:

Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) zulässig.

## **C) Nachrichtliche Übernahmen**

### 1. Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kochel am See über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung - AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 2. Stellplätze und Garagen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kochel am See über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen sowie Garagen (Stellplatz und Garagensatzung - StGaS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**D) Ordnungswidrigkeiten**

- 1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- 2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

**E) Verfahrensvermerke**

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Kochel a. See, den .....

.....

1. Bürgermeister Siegel

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Kochel a. See, den .....

.....

1. Bürgermeister Siegel