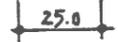


BEBAUUNGSPLAN Nr. 14 „Gipsbruch/Rothenberg Süd“ in Kochel am See

Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund § 2 Abs.1 § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen :

1.  Geltungsbereich
2.  Baugrenze
3.  Fläche für Garagen
4.  Maßkette
5.  Zufahrt zur Garage bzw. Grundstückseinfahrt
6.  Pflanzgebot für einheimische Laubbäume. Zulässig sind alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 150-200 cm) wie Birke, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume.
7.  Firstrichtung
8.  Öffentliche Verkehrsfläche
9.  Hangfuß bzw. Hangkante bestehender Topographie

B) Festsetzungen durch Text :

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung :

- 1.1 WR Reines Wohngebiet
- 1.2 II Anzahl der Vollgeschoße
- 1.3 Die maximal überbaubare Grundfläche in den Baufenstern 1 und 2 beträgt:
 Baufenster 1: 170 m²
 Baufenster 2: 170 m²

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte
 Maßstab 1 : 1000 SW 24-7.7

Vergrößerung aus 1 : 1000 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)
 Gemarkung Kochel a. See

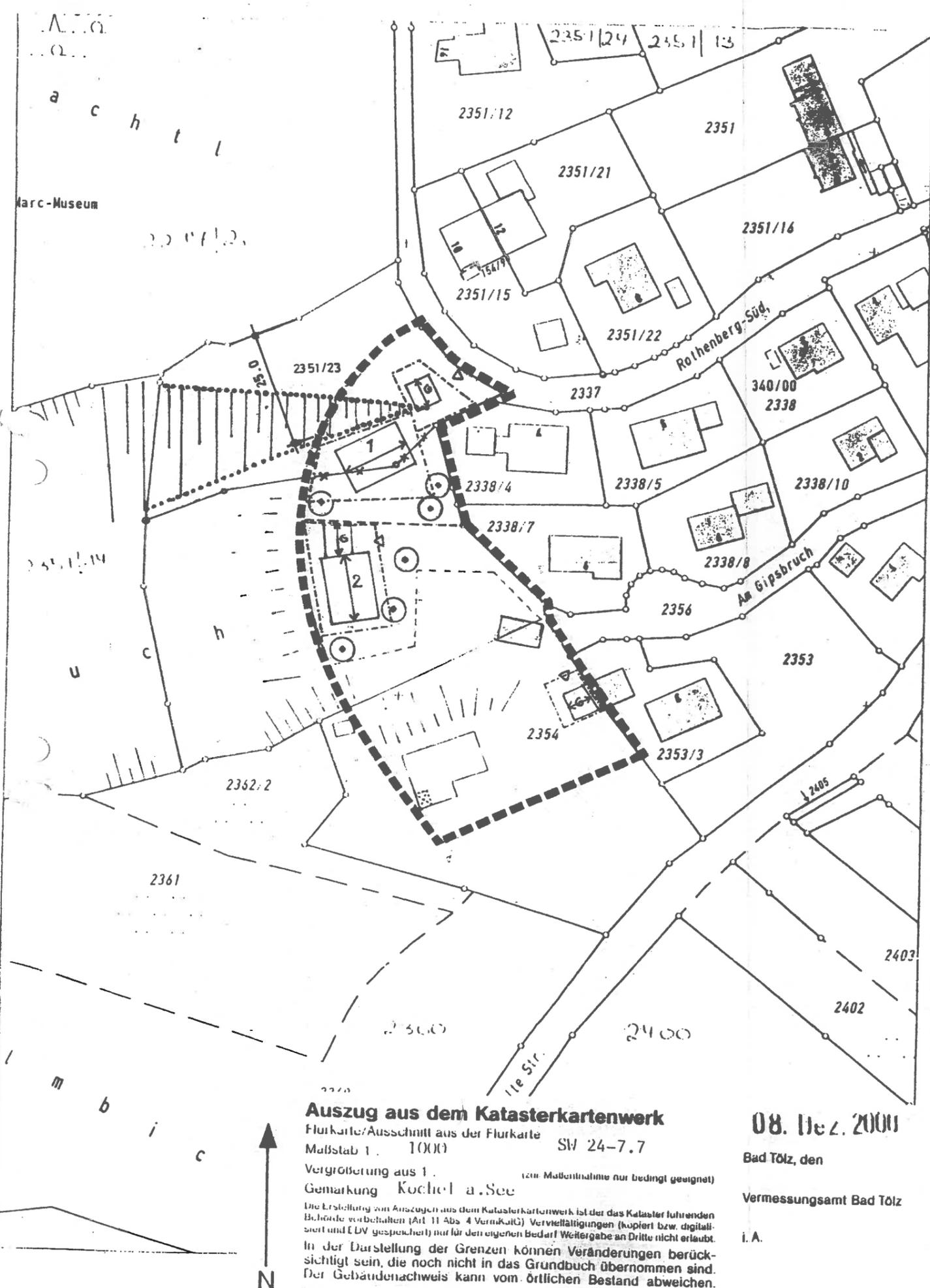
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

08. Dez. 2000

Bad Tölz, den

Vermessungsamt Bad Tölz

i. A.



Marc-Museum

2351/14

m b i c

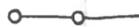
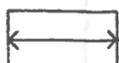
2.) Weitere Festsetzungen:

- 2.1 Über Fl.Nr. 2351/23 erfolgt die Erschließung des tieferliegenden Teils (Gipsbruch) des Grundstücks. Als Gebäude darf auf dem hochliegenden Teil der Fl.Nr. 2351/23 nur ein Garagengebäude errichtet werden.
- 2.2 Der nördliche und östliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2351/23 mit einer Fläche von 2.285 m² dient dem Sicherheitsabstand wegen Windwurfgefahr zum bestehenden Waldrand auf Fl.Nr. 2217/2.
- 2.3 Dachneigung 21° - 27°, First mittig. Dächer für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen als Satteldächer, Firstrichtung über die größere Gebäudeausdehnung. Keine Dachaufbauten, keine Dachausschnitte. Untergeordnete Quergiebel (Breite max. 1/3 der Wandlänge) sind zulässig. Gesamtfläche der Dachflächenfenster pro Gebäude maximal 10 % der Dachfläche. Kleinformatische Dachflächenfenster.
- 2.4 Baukörper mit erkennbar rechteckiger Form (Seitenverhältnis mind. 1 : 1,2) ohne Einschnürung. Anbauten, Wintergärten u.ä. bis zu einem Drittel der Länge der betreffenden Außenwand zulässig. Anbauten nur an Baukörper – Längsseiten. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.
- 2.5 Gestaltung ortsüblich (Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebel, Dacheindeckung als Schuppendeckung rot bis rotbraun, weiße Putzfassaden). Keine Ornamentputze. Als Fassadenverkleidungen nur echte Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
- 2.6 Keine Glasbausteine. Außenfenster, Außentüren und Balkongeländer in Holzkonstruktion. Fenster unterteilt; waagerechte Fenstersprossen deutlich schmaler als senkrechte Mittelprossen.
- 2.7 Einfriedungen:
Straßenseitig Holzzäune, Höhe max. 1,20 m über Oberkante Gelände. Holzzäune mit senkrechten Profilen, waagerechten Stangen oder Brettern. Keine straßenseitig sichtbaren Stahl- oder Betonpfosten. Keine Jägerzäune. Abfalltonnen verdeckt, keine Stahlbeton - Fertigteile. Übrige Grundstücksseiten Maschendrahtzäune, keine Gartenmauern und ähnliche Konstruktionen.
- 2.8 Garagentore nur mit echter Holzaufdoppelung. Nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen.
- 2.9 Bepflanzung:
Keine buntnadeligen Gehölze (z.B. Blaufichten). Keine reinen Nadelholzhecken (z.B. Thujenhecken). Geeignete Gehölze: alle heimischen Laubbäume und Sträucher (z.B. Ahorn, Eberesche, Haselnußstrauch, Holunder und Obstgehölze). Bei natürlichen Einfriedungen Endgröße der Bepflanzung nicht über 2,00 m, mit Ausnahme Einzelbäume und Baumgruppen bis 3 Stück.
- 2.10 Anschlüsse an die Stromversorgung der IAW und an das Telefonnetz durch Erdkabel.
- 2.11 Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine oder durchlässiges Verbundpflaster.

C) Ordnungswidrigkeiten :

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Vorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 17 BayBO.

D) Hinweise :

- D1)  Bestehende Grundstücksgrenzen
- D2) 1234/5 Flurstücksnummern
- D3)  Vorhandenes Gebäude
- D4)  Bebauungsvorschlag
- D5) - - - - - Vorschlag zur Grundstücksteilung
- D6)  Aufzuhebende Grundstücksteilung / Grenze
- D7) Oberflächenwasser : Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Den Bauherren wird empfohlen, Oberflächen- bzw. Tagwasser als Brauchwasser zu verwenden. Hierfür ist eine eigene Verbrauchsmessanlage einzubauen.
- D8)  Hangfuß bzw. Hangkante (punktierter Linie-Planzeichen darf von einer Bebauung nicht berührt werden.

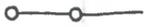
E) Nachrichtliche Übernahmen :

- E1) Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kochel am See anzuschließen.
- E2) Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Dränagen-, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden: Versickerung direkt in den Grund. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. D7).
- E3) Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze entsprechend „Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagengestaltungssatzung GaGS) und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude“ der Gemeinde Kochel am See in der Fassung vom 04.07.1994. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. 2.1.
- E4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine amtlichen Messungen von Grundwasserständen vor.
- E5) Wegen des besonderen geologischen Aufbaus der Baufläche sind Untergrundverhältnisse (Setzungen, Erdfälle oder Rutschungen) zumindest langfristig nicht zu schließen. Diese langfristige Gefährdung sollte durch eine angepasste Bauweise (kompaktes Bauwerk mit ausgesteiftem Kellergeschoß, konstruktiver Bewehrung u.ä.) deutlich vermindert werden.

C) Ordnungswidrigkeiten :

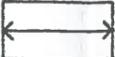
Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

D) Hinweise :

D1)  Bestehende Grundstücksgrenzen

D2) 1234/5 Flurstücksnummern

D3)  Vorhandenes Gebäude

D4)  Bauungsvorschlag

D5) - - - - - Vorschlag zur Grundstücksteilung

D6)  Aufzuhebende Grundstücksteilung / Grenze

D7) Oberflächenwasser : Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Den Bauherrn wird empfohlen, Oberflächen- bzw. Tagwasser als Brauchwasser zu verwenden. Hierfür ist eine eigene Verbrauchsmessanlage einzubauen.

D8)  Hangfuß bzw. Hangkante (punktierter Linie-Planzeichen 9) darf von einer Bebauung nicht berührt werden.

E) Nachrichtliche Übernahmen :

E1) Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kochel am See anzuschließen.

E2) Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Dränagen-, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden: Versickerung direkt in den Untergrund. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. D7).

E3) Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze entsprechend „Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagengestaltungssatzung GaGS) und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude“ der Gemeinde Kochel am See in der Fassung vom 04.07.1994. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. 2.1.

E4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine amtlichen Messungen über Grundwasserstände vor.

E5) Wegen des besonderen geologischen Aufbaus der Baufläche sind Untergrunddeformationen (Setzungen, Erdfälle oder Rutschungen) zumindest langfristig nicht auszuschließen. Diese langfristige Gefährdung sollte durch eine angepasste Bauweise (kompaktes Bauwerk mit ausgereiftem Kellergeschoß, konstruktiver Bewehrung o. ä.) deutlich vermindert werden.

Zur Vermeidung eventueller Nachbarstreitigkeiten wird empfohlen, vor der Ausführung von Baumaßnahmen den Zustand der direkt angrenzenden Nachbarbebauung auf Flur-Nr. 2338/4 und 2338/7 mittels einer geeigneten Maßnahme (Beweissicherung o.ä.) festzustellen und zu dokumentieren.

F. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2001 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 02.08.2001 bis 07.09.2001 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2001 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 26.07.2001 bis 31.08.2001 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahme der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2001 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 24.10.2001 bis einschl. 23.11.2001 durchgeführt.
- Die Gemeinde Kochel a. See hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2001 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2001 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 11.10.2001 in Kraft gesetzt.
- Eine Genehmigung war nicht erforderlich.

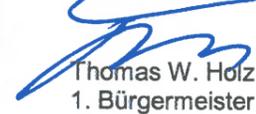
Kochel a. See, den 23. August 2012


Thomas W. Holz
1. Bürgermeister



- Die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 24. August 2012. Dabei 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 1. 9. 2012


Thomas W. Holz
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 * Gipsbruch/Rothenberg Süd
Kochel am See

Plannr.: 01 Maßstab : 1:1000 Datum : 26.01.2001 Ablage : 16.17 Projekt: BBP GB/RS
Änderungen : 22.03.01/09.10.01

Die Zeichnung untersteht den Urheberrechtsbestimmungen des BGB und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch an Dritte, insbesondere Konkurrenzfirmen, weitergegeben werden. Medienveröffentlichungen nur unter Nennung des Architekten gestattet. Kopieren nur zu Eigennutzung erlaubt.

Planinhalt :

Unterschrift Planer :

LAGEPLAN
Festsetzungen u.a.m.



C:\Eigene Dateien\G:\BBP Gipsbruch.doc

Michael Holzer + Ulrich Hoiß GmbH
Diplom-Ingenieure (FH) * Architekten VDA
Badstraße 10a * 82431 Kochel am See * Tel. 08851/5216 * Fax
08851/7199 * Email: Architekten.GmbH@t-online.de

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

- I. Der Gemeinderat der **Gemeinde Kochel a. See** hat am **03.12.2001** beschlossen für das Gebiet **in Kochel a. See, Ried, Am Gipsbruch/Rothenbrg-Süd** (siehe nachfolgenden Lageplan M 1:1000) - **Bebauungsplan Nr. 14** -

einen **Bebauungsplan** **Grünordnungsplan als Satzung** beschlossen.

Dieser Plan

- ist vom _____ mit Schreiben vom _____ Az.: _____ genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).
 gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).
 bedurfte keiner Genehmigung.

- II. Der Plan i.d.F. vom 09.10.2001 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See, Kalmbachstr. 11 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan wird hiermit rückwirkend zum 11.10.2001 in Kraft gesetzt.

- III. 1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB - wird auf folgendes hingewiesen:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften wird unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mängel begründen soll, ist darzulegen.

2. Des Weiteren wird hingewiesen, auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

Kochel a. See, 24.08.2012

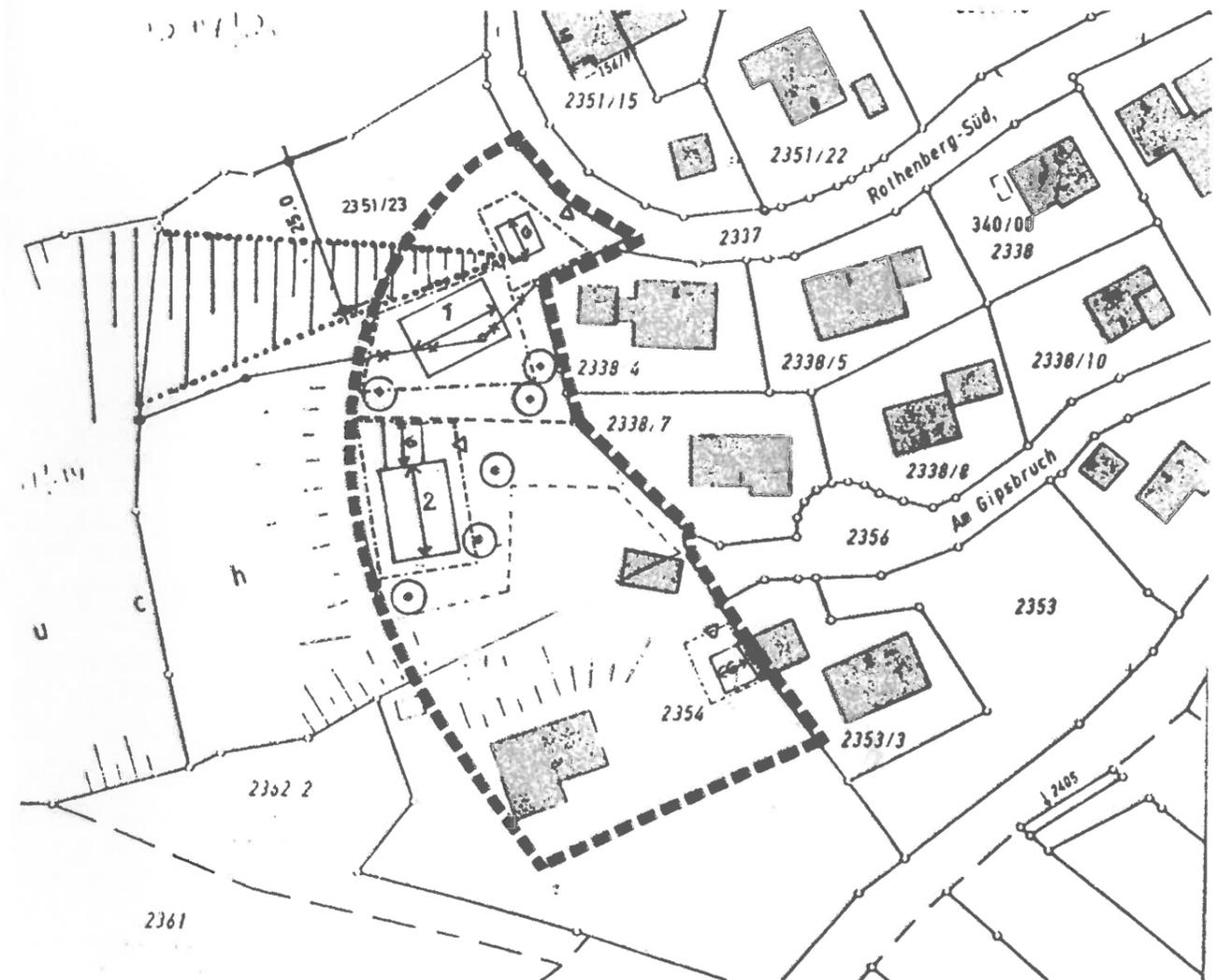


Gemeinde Kochel a. See

Thomas W. Holz
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 14 „Am Gipsbruch/Rothenberg-Süd

Lageplan (Anlage zur Bekanntmachung vom 24.08.2012)



Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an allen Amtstafeln
am: <u>24.08.2012</u>
 (Unterschrift)
Abgenommen
am: <u>11.09.2012</u>
 (Unterschrift)