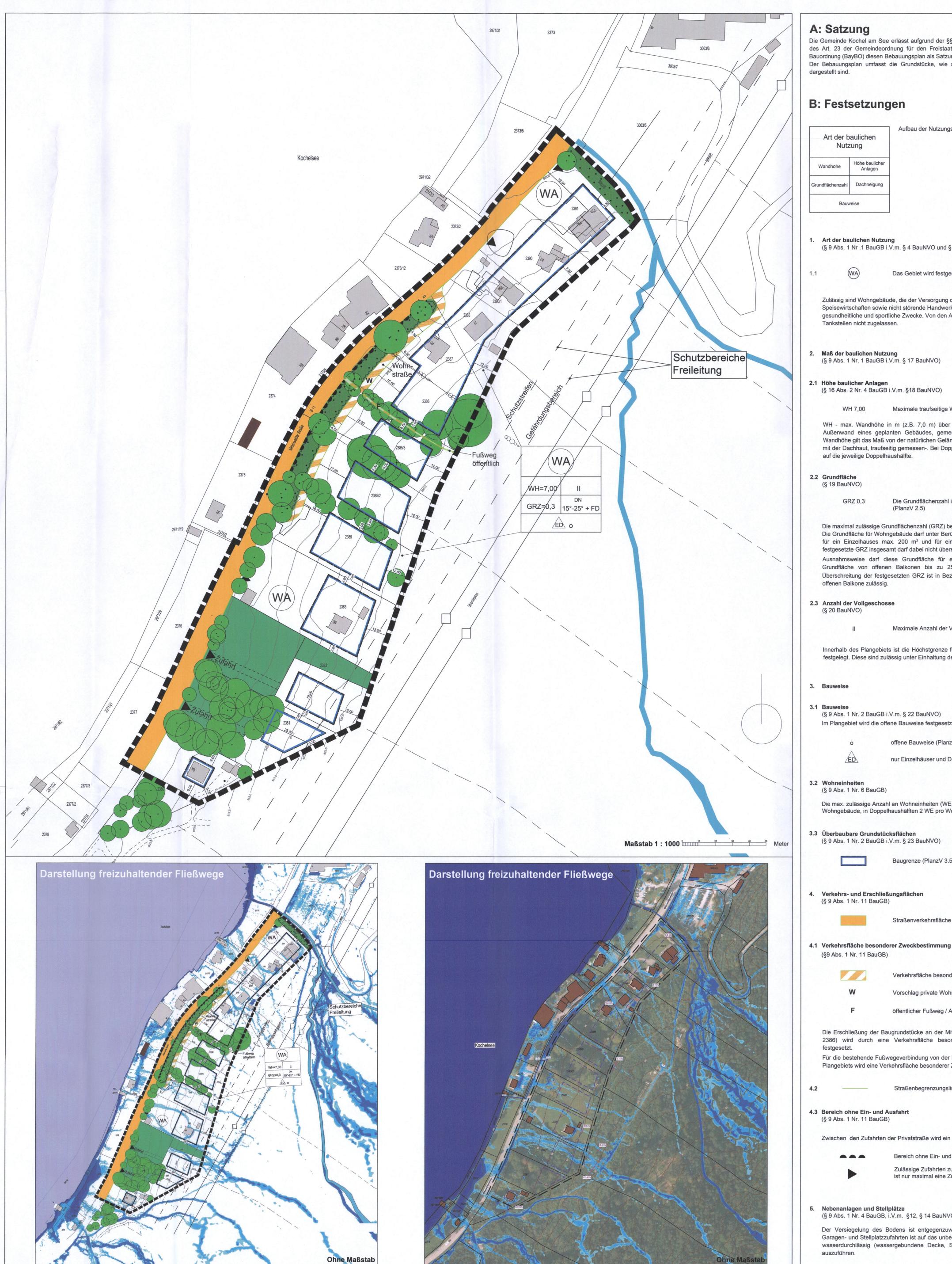
Bebauungsplan Nr. 33 "Kreidenhansl" Gemeinde Kochel am See M 1:1000



A: Satzung

ie Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, wie sie im Planteil, der Bestandteil der Satzung ist,

B: Festsetzungen

Aufbau der Nutzi aulichen ung	ungsso
Höhe baulicher Anlagen	
Dachneigung	
eise	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr .1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Das Gebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (PlanzV 1.1.3)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

Maximale traufseitige Wandhöhe in m.

WH - max. Wandhöhe in m (z.B. 7,0 m) über tiefstem Punkt des natürlichen Geländes an der Außenwand eines geplanten Gebäudes, gemessen gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO - Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen-. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Angabe der Wandhöhe auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist nach der Baunutzungsverordnung zu ermitteln.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30. Die Grundfläche für Wohngebäude darf unter Berücksichtigung der Grenzen durch die zulässige GRZ für ein Einzelhauses max. 200 m² und für eine Doppelhaushälfte max. 150 m² betragen. Die festgesetzte GRZ insgesamt darf dabei nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise darf diese Grundfläche für ein Einzelhaus bzw. ein Doppelhaus durch die Grundfläche von offenen Balkonen bis zu 25% überschritten werden. Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten GRZ ist in Bezug auf die Hauptanlagen ausschließlich durch die offenen Balkone zulässig.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximale Anzahl der Vollgeschoße II

Innerhalb des Plangebiets ist die Höchstgrenze für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgelegt. Diese sind zulässig unter Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

offene Bauweise (PlanzV 3.1)

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (PlanzV 3.1.4)

3.2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) beträgt im WA in Einzelhäusern 3 WE pro Wohngebäude, in Doppelhaushälften 2 WE pro Wohngebäude.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (PlanzV 3.5)

. Verkehrs- und Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (PlanzV 6.3) Vorschlag private Wohnstraße / Wohnweg

öffentlicher Fußweg / Allee Die Erschließung der Baugrundstücke an der Mittenwalder Straße (Fl.St.Nr. 2385, 2385/2, 2385/3, 2386) wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Wohnstraße"

Für die bestehende Fußwegeverbindung von der Mittenwalder Straße zum Außenbereich östlich des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg öffentlich" festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie (PlanzV 6.2) ____

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen den Zufahrten der Privatstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (PlanzV 6.4)

Zulässige Zufahrten zu Grundstücken (PlanzV 6.4) je Grundstück ist nur maximal eine Zufahrt zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. §12, § 14 BauNVO, Art. 47 BayBO)

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Belag ist wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) auszuführen.

5. Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen

Oberflächenwasserbewirtschaftung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Wohnstraße und der Zufahrten wird in straßenbegleitenden Mulden versickert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und gebäudenahen Verkehrsflächen wird gesammelt über Mulden mit darunterliegenden Rigolen auf der Westseite der Bebauung versickert. Beim Bau der Rigolen muss darauf geachtet werden, dass sich diese außerhalb des Wurzelbereichs von Bäumen befinden. Vor Baubeginn sind Sickerversuche im Bereich der geplanten Rigolen durchzuführen und ggf. die Dimensionierung der Rigole anzupassen. Die Rigole muss in sickerfähige Schichten einbinden, ggf. ist seitlich ein Bodenaustausch mit durchlässigem Material erforderlich. Die Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch eine Versickerung über 20 cm bewachsenen Oberboden.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte wird eine Versickerungsanlage vorgesehen. Das Muldenvolumen für ein Einzelhaus muss mindestens 5 m³ und die Rigolenlänge mindestens 5,5 m betragen Für eine Doppelhaushälfte muss das Muldenvolumen mindestens 3,9 m³ und die Rigolenlänge mindestens 4,3 m betragen Die genaue Ausführung bleibt den nachfolgenden Planungsphasen zur Bauausführung vorbehalten.

Je 10 m² befestigter Verkehrsfläche ist eine Sickerfläche von 2 m² erforderlich. Bei der Herstellung der straßenbegleitenden Mulde ist unter Beachtung des Überflutungsnachweises ein zusätzliches Rückhaltevolumen von 5,8 m³ zu schaffen. Die genaue Ausführung ist den weiteren Planungsphasen vorbehalten. Da zusätzlich mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen ist, ist ein Notüberlauf in den bestehenden Regenwasserkanal herzustellen.

Die Fließwege des Hangwassers sind von Bebauung frei zu halten. Die Errichtung von Nebenanlagen und Lagerflächen innerhalb der Fließwege ist unzulässig. Dies gilt auch für die Versickerungsanlagen. Das den einzelnen Grundstücken zufließende Oberflächenwasser ist im Plan 05 LP-T100a der Fließweganalyse vermerkt. Der jeweilige Abfluss darf, falls es durch die Bebauung verändert wird, die bestehende Gefährdung der B11 und der Nachbargrundstücke nicht erhöhen. Mit dem Bauantrag ist jeweils ein hydraulischer Nachweis durch den Bauherrn vorzulegen.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 35 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 35 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Diese Regelung gilt nicht für Bestandsgebäude, wenn bei genehmigungspflichtigen Umbauten der Grundriss nicht verändert wird.

Gestaltungsvorschriften

Unterkonstruktionen sind zulässig.

7.1 Dachformen und Dachneigungen Es sind gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° und Flachdächer (FD) zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer der Doppelhaushälften in gleicher Dachform und

Dachneigung auszubilden. Bei Hauptgebäuden ist allseits ein Dachüberstand von min. 0,80 m zu errichten. Für Garagen und Nebenanlagen kann der Dachüberstand bis auf 0,50 m reduziert werden. Solaranlagen und /oder PV-Anlagen auf Dächern dürfen nur ohne Aufständerung auf der Dachfläche aufliegend oder in die Dachfläche integriert ausgeführt werden. Notwendige technische

7.2 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. Balkone sind in Holz auszuführen. Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig. Doppelhaushälften sind so zu gestalten, dass durch Abstimmung der gewählten Materialien, Gebäudeteile, Gebäudehöhen oder Aufteilungen die Hälften insgesamt als ein Gebäude erscheinen

und dadurch der Charakter eines Doppelhauses gewahrt ist.

Seitliche Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune auszubilden, die eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen müssen. Auf Sockelmauern ist zu verzichten. Die Höhe darf straßenseitig 1,20 m, gemessen ab Oberkante (OK) Fahrbahnbelag der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen darf die Höhe der Einfriedungen sowie die Hinterpflanzung maximal 0,80 m ab OK Fahrbahnbelag der nächstgelegenen öffentlichen Straße, betragen. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem anstehenden bzw. hergestellten Gelände zulässig. Diese sind auf ganzer Länge landschaftsgerecht zu hinterpflanzen. Bei seitlichen Einfriedungen ist auf einer Länge von max. 5,00 m ein Sichtschutz bis 2,00 m Höhe zulässig.

7.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 2m, Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,5 m gegenüber dem angetroffenen Gelände zulässig.

8. Grünordnung, Festsetzungen - Planzeichen

Private Grünflächen (PlanzV 9)

Zu erhaltender Baumbestand (PlanzV 13)

Zu erhaltender Gehölzbestand (PlanzV 13)

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald (PlanzV 12.1)

10. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Grünordnung (Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der befestigten Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf

Die Versiegelung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

10.2 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Hecken sind weitgehend zu erhalten. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen. 10.3 Erhaltung von Bäumen, Hecken und Wald

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster,

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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.

Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Für jeden zu erhaltenden Baum ist bei Fällung ein Ersatz zu leisten. Einer Fällung kann nur aus zwingenden Gründen zugestimmt werden, z.B. Bau der privaten Erschließungsstraße, Gefahr der Verkehrssicherheit.

Nicht zulässig sind Hecken aus Thuja, Zypresse und Kirschlorbeer.

Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

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

Bäume III. Wuchsordnung (Kleinkronige Bäume):

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

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

10.7 Kompensation

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 9.174 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Kompensationsbedarf wird aus dem Ökofond Kronleiten gekauft und dort abgebucht.

10.6 Pflanzgrößen:

cm vorgeschrieben.

Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume):

Sorgfalt bei Planung und Umsiedlung zu behandeln.

Diplom-Biologe, Bad Tölz, festgelegten Fristen und Maßnahmen unter Ziffer 5.1 für die betroffenen Tierarten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind jeweils rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme umzusetzen. Bereiche mit Vorkommen von streng geschützten Tierarten wie z.B. Fledermäuse, höhlenbrütende

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 07.10.2020 von Armin Rücker,

Vogelarten, Wald- und Zauneidechse sowie die Haselmaus in den Waldflächen sind mit besonderer

Wegen dem Verlust von Lebensräumen der streng geschützten Tierarten sind rechtzeitig vor dem Eingriff über CEF-Maßnahmen Ziffer 5.2 saP geeignete Ausweich- und Ersatz-Lebensräume auf den Grundstücken herzustellen.

0.8.1 Vorhandene Gebäude können Lebensraumstrukturen geschützter Arten (Fledermäuse/Vögel) aufweisen. Um Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss rechtzeitig vor Gebäudeabbruch im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung geklärt werden, ob Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls sind notwendige Ersatzhabitate vor Gebäudeabbruch zu schaffen.

10.8.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

10.8.3 Vor Beginn notwendiger Gehölzbeseitigungen auf den Grundstücken der Fl.-Nrn.: 2381 und 2382 muss in einem gesonderten Gutachten rechtzeitig vorab geprüft werden, ob Tötungsverbote nach § 39 und § 44 ausgeschlossen werden können. Ein besonderes Augenmerk ist auf potenzielle Horste für Rotmilan und Mäusebussard zu legen. Bäume mit vorhandenen Baumhöhlen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, hat unter Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde eine Quartierssicherung zu erfolgen.

10.8.4 Eine Rodungserlaubnis muss gesondert bei der zuständigen Behörde eingeholt werden.

10.8.5 CEF-Maßnahmen: Aufgrund des voraussichtlichen Verlusts von Lebensräumen streng geschützter Tierarten sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen folgende vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF) zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion des Lebensraumes umzusetzen:

An bestehenden Gebäuden, die nicht von Umbauten betroffen sind müssen im Herbst vor Baubeginn spätestens jedoch im Februar vor Nistplatzsuche der Vögel 5 Halbhöhlenkästen für den Hausfotschwanz und 5 spezieile Kasten für Haus- und Feidsperling angebracht werder Die Nistkästen müssen jährlich einmal auf volle Funktionsfähigkeit überprüft werden, alte

Nester und Kot sind zu entfernen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind 10 Fledermauskästen an geeigneten und zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Bäumen oder vorhandenen Hausfassaden aufzuhängen Wenn potentielle Reptilienquartiere (Holzlegen, Haufen von Grüngut und Steinen) durch die Baumaßnahmen zerstört werden sollten, müssen diese im Vorfeld nach potentiellen Bewohnern durchsucht werden und ggfls. die Tiere von Fachleuten umgesiedelt werden.

Für Wald- und Zauneidechse sollten drei geeignete Ersatzquartiere an Bereichen angelegt werden, die nicht von Veränderungen betroffen sind. Dies können z.B. Reisig- und Steinhaufen in besonnter Lage und im Wald sein. Als zu erhalten festgesetzte Gehölze müssen am Rand von Baustellen so geschützt werden, dass sie durch Kanalbauarbeiten und den Baustellenverkehr nicht beschädigt werden. Wurzelbereiche sind mindestens in Größe des Kronendurchmessers so abzusperren, dass sie nicht überfahren werden können. Sofern ein Baustellenverkehr im Kronentraufbereich nicht zu

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird die Integration von geeigneten Mustern oder Unterbrech- ungen und Vermeidung von Spiegelungen an größeren zusammenhängenden Glasflächen oder sonstige Unterbrechungen (> 4 m²) festgesetzt.

vermeiden ist, ist eine Baggermatratze einzurichten und bis zur Fertigstellung der Bauarbeiten

10.8.6 Ein Freiflächengestaltungsplan, der den Anforderungen eines Fachplans genügt, ist mit jedem Bauantrag / Freistellungsverfahren einzureichen.

10.9 Einfriedungen zu privaten Grundstücken

Einfriedungen sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, die eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen müssen. Auf Sockelmauern ist zu verzichten.

10.10 Beleuchtung

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und UV-arme Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruck oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.1 Immissionsschutz

Bei Neu- und Umbauten sind die Außenbauteile schützenswerter Räume (z.B. Schlaf und Wohnräume, etc.) an der Nord-, Süd,- und Westfassade mindestens für den Lärmpegelbereich III der DIN4109 auszulegen. (Der maßgebliche Teil der DIN 4109 wird im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kochel am See zur Einsicht bereit gehalten.) Neu errichtete Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens über ein Fenster an der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen. Wo dies nicht der Fall ist, ist eine Möglichkeit zum schallgedämmten Lüften (z.B. über eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlage)

12. Oberirdische Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

12.1 Schutzstreifen der Freileitungen 110 kV Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist das Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Es ist ein Bauantrag nötig, um die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde einzuholen, sowie die Überprüfung der Sicherheitsbelange vornehmen zu können. Für bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens ist immer eine Baugenehmigung erforderlich. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne Weiteres durchgeführt werden.

Sonstige Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Flurstücksnummern

C.Hinweise Auf die Anforderungen und Maßgaben des Bayerischen Abgrabungsgesetzes (BayAbgrG) wird

Maßangaben: Maßzahl in Metern, z.B. 15.00 m

bestehende Baukörper

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zur Gestaltung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für

Wasserrechtliche Hinweise

Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Im Geltungsbereich sind keine Grundwassermeßstellen vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist daher unbekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren; Bauwerke sind bei Bedarf gegen Grund- oder Hangschichtenwasser zusichern. Ist zu erwarten, dass bei Erdarbeiten Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit

Im Geltungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Flächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Informationen über weitere Altlasten(verdachts)flächen vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten 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.

4.3 Abwasserentsorgung Sämtliche Neubauten sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Kochel am See

Die Erschließung von Grundstücken, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche

angrenzen, ist über private Wohnwege herzustellen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für alle Ver- und

Entsorgungs- leitungen sollten dabei dinglich gesichert werden.

.1 Die Vorschrift der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Kochel am See zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen sind einzuhalten.

ist gemäß RASt/RAL mit der Seitenlange I =70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Ab- stand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt] freizuhalten.

5.3 Neue Zufahrten zur Mittenwalder Straße sind in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Weilheim

5.2 Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an den Einmündungen und Zufahrten in die Bundesstraße 11

5.4 Auf die vielbefahrene Straße B11 wird hingewiesen, zum Schallschutz erforderliche Festsetzungen

Bei Neu- und Umbauten sind die Außenbauteile schützenswerter Räume (z.B. Schlaf und Wohnräume, etc.) an der Nord-, Süd,- und Westfassade mindestens für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszulegen. Neu errichtete Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens über ein Fenster an der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen. Wo dies nicht der Fall ist, ist eine Möglichkeit zum schallgedämmten Lüften (z.B. über eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlage) bereit zu stellen. In den Sommermonaten ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen durch den

Straßenverkehr zu rechnen. Es wird empfohlen den Schallschutz großzügig zu bemessen.

Bodendenkmalpflegerische Belange Die Regelungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind zu beachten. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Insoweit wird auf die allgemein gültigen Bestimmungen zum Arten- und Gehölzschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zur Beachtung durch die

Außenbeleuchtungskonzept: Die Beleuchtung ist nachts auf ein Mindestmaß zu reduzieren, z.B. mittels Steuerung über Bewegungsmelder, Dimmen bzw. Abschaltung in der zweiten Nachthälfte Mauern zur Gartengestaltung sollen aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse lediglich als Trockensteinmauern ausgeführt werden.

9. Hinweise Landschaftspflege

Gehölzpflanzungen zu beachten.

sind im Bebauungsplan getroffen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen

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

Das Niederschlagwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Den angrenzenden Grundstücken sowie der angrenzenden Straße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

9.4. Pflanzenvorschlagsliste: Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 15 sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden: Bäume I. Wuchsordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn Acer pseudoplatanus, Bergahorn Fagus silvatica, Rotbuche

Cornus mas, Kornelkirsche Fraxinus excelsior, Esche Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel Quercus robur, Stieleiche Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster Tilia cordata, Winterlinde Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche Prunus spinosa, Schlehdorn Bäume II. und III. Wuchsordnung

 Acer campestre, Feldahorn Carpinus betulus, Hainbuche Malus silvestris, Holzapfelbaum Popolus tremula, Zitterpappel Prunus avium, Vogelkirsche Pyrus pyraster, Holzbirne - Sorbus aria, Mehlbeere Sorbus aucuparia, Vogelbeere

- Taxus baccata, Gemeine Eibe

9.5 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 und anzuwenden.

Schutzstreifen von Freileitungen 110 kV Für Dacheindeckungen im Bereich des Schutzstreifens gelten besondere Anforderungen, die im Rahmen der Baugenehmigung überprüft werden sollen.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden.

Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Corylus avellana, Waldhasel

Rosa canina, Hundsrose

Sambucus nigra, schwarzer Holunder

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Wasserschneeball

Salix caprea, Salweide

Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor

Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen

Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - BImSchV) genannten

bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen keine Nachteile entstehen. Die Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind zu dulden.

E. Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 8 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - diesen Bebauungsplan als

Gemeinde Kochel am See

Der Gemeinderat Kochel am See hat in seiner Sitzung vom 20.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Kreidenhansl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2021 wurde durch öffentliche Auslegung mit der Begründung in der Zeit vom

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2021 wurde in der Zeit vom 11.05.2021 bis

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

14.05.2021 bis 15.06.2021 durchgeführt.

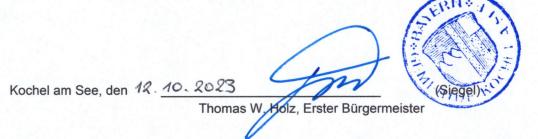
15.06.2021 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis 23.01.2023 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis 23.01.2023 beteiligt.

Nochmalige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 wurde die Öffentlichkeit gemäß 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Kochel am See hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .04. 07.23. den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.07.23. als Satzung beschlossen.

in der Zeit vom 25.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 erneut verkürzt beteiligt.



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.10.23 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kochel am See, den 20.10.2023

Gemeinde Kochel am See

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



BEBAUUNGSPLAN NR 33

BEBAUUNGSPLAN NR 33, Kreidenhansl AN DER MITTENWALDER STRAßE, 82431 KOCHEL AM SEE GEMARKUNG KOCHEL AM SEE

BAUHERR / ANTRAGSTELLER GEMEINDE KOCHEL AM SEE VERTRETEN DURCH BÜRGERMEISTER THOMAS W. HOLZ

BADSTRAßE 1 | PARKVILLA T +49 8046 18 767 - 0 m.laubender@laubender-architektur.com

KALMBACHSTRAßE 11, 82431 KOCHEL AM SEE

A.1809.01-V04-B-Plan Nr 33-1000

4.7.2023 LAUBENDERARCHITEKTUR

F +49 8046 18 767 - 29 www.laubender-architektur.com