



B E B A U U N G S P L A N Nr. : 10

" ÖTZGASSE "

Gemeinde Kochel am See  
Ortsteil O R T

Verwaltungsgemeinschaft Kochel am See  
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

~~E N T W U R F~~

- Genehmigungsfassung -

Aufstellung — Änderung

Aufhebung in Kraft

seit 08.09.1993

(s. Bescheid vom 01.06.1993,

Az.: 21-610-31/2-Ke/Sch).

Landratsamt  
Bad Tölz-Wolfratshausen  
i.A.

Kochel a. See, den 01.03.1993

Die Planfertiger :

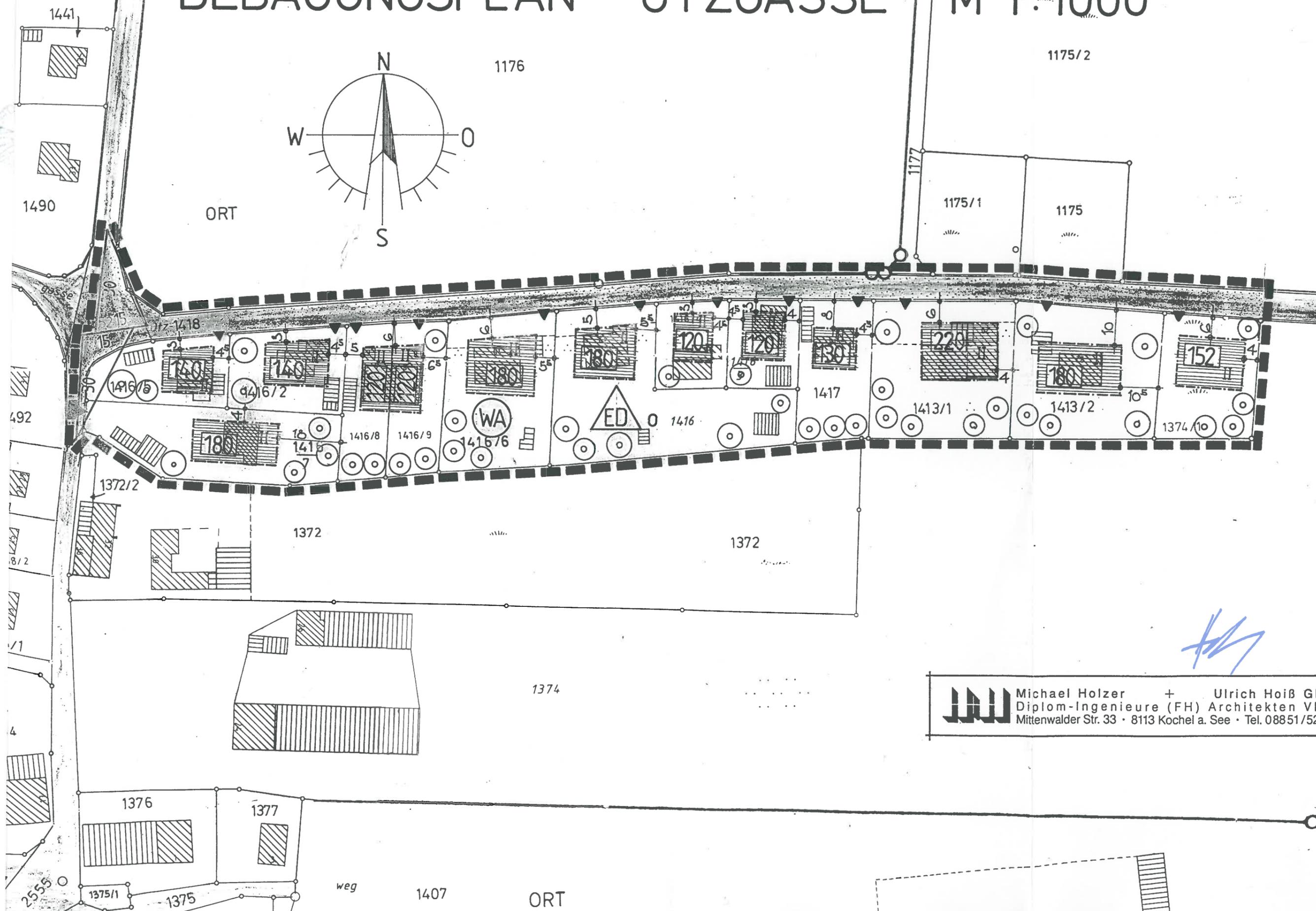
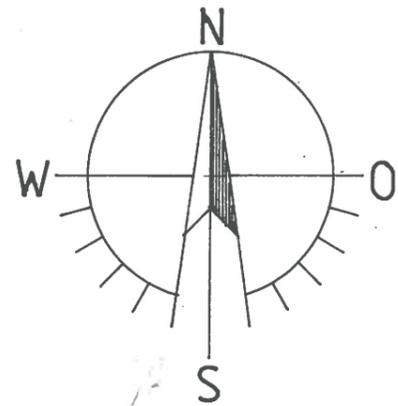
  
**Konrad, RR**



Michael Holzer + Ulrich Hoß GbR  
Diplom-Ingenieure (FH) Architekten VDA  
Mittenwalder Str. 33 · 8113 Kochel a. See · Tel. 08851/5216

Geändert : 24.05.1993 / 14.06.1993

# BEBAUUNGSPLAN "ÖTZGASSE" M 1:1000



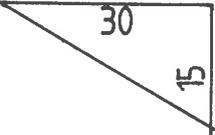
 Michael Holzer + Ulrich Hoiß GbR  
Diplom-Ingenieure (FH) Architekten VDA  
Mittenwalder Str. 33 · 8113 Kochel a. See · Tel. 08851/5216

## BEBAUUNGSPLAN " ÖTZGASSE "

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nummern 1416/5, 1416/2, 1416/7, 1416/8, 1416/9, 1416/6, 1416, 1416/4, 1416/3, 1417, 1413/1, 1413/2, 1374/1 sowie die Teilflächen von Flur-Nummer 1418, 1176 und 1352; alles Gemarkung Kochel am See.

Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund § 1 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB-Maßnahmen G, § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 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)  maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>
- 4)  Einfahrt zum Grundstück  
(nur an dieser Stelle zulässig)
- 5)  maximale Anzahl der Vollgeschoße. Unzulässig sind Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß; zulässig ist maximal eine Fußpfette von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite des aufsteigenden Mauerwerks.
- 6)  Allgemeines Wohngebiet
- 7)  Offene Bauweise
- 8)  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 9)  Planzgebot für einheimische Laubbäume. Zulässig sind alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 250-300 cm) wie Birke, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume.
- 10)  Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahnmitte freizuhalten ist.
- 11)  Maßangaben in Metern
- 12)  Öffentliche Verkehrsflächen

## BEBAUUNGSPLAN "ÖTZGASSE"

### B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

- I. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- II. Maximale Dachneigung für Wohngebäude 24 Grad. Ausführung der Dächer für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen als Satteldächer, Firstrichtung zwingend über die Gebäudelängsseite und in Ost-West-Richtung. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Gebäudelängsseite auf den Gesamtbaukörper. Es sind keine Dachaufbauten zulässig.
- III. Der Baukörper muß eine deutlich erkennbare rechteckige Form ohne Einschnürung haben. Anbauten, Wintergärten u.ä. bis zu 1/3 der Länge der betreffenden Außenwand sind gestattet. Diese vorgenannten Anbauten sind nur an den Gebäudelängsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden. Die Bezeichnung der Gebäudelängsseite bei Doppelhäusern bezieht sich auf den Gesamtbaukörper!
- IV. Bei Doppelhaus-Bebauung dürfen die Hauszugänge nicht an gleicher Hausseite angeordnet werden; die Wandöffnungen sind für jede Haushälfte unterschiedlich aufzuteilen.
- V. Die Gebäude sind ortsüblich zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebel, Dacheindeckung als Schuppendeckung in roter bis rotbrauner Farbe, weiße Putzfassade). Ornamentputze sind nicht zulässig. Als Fassadenverkleidungen sind nur echte Holzschalungen zulässig (es sollten nur heimische Gehölze verwendet werden).
- VI. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Außenfenster und Außentüren sind in Holzkonstruktion auszuführen. Liegende Fensterformate und asymmetrisch geteilte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einem Rohbaulichmaß größer als 101/101 cm müssen unterteilt werden. Waagerechte Fenstersprossen sind deutlich schmaler auszuführen als die senkrechte Mittelsprosse.
- VII. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von ca. 48/83 cm (Außenmaß) zulässig. Pro Haus dürfen nicht mehr als 2 Dachflächenfenster eingebaut werden. Eine Gemeinschaftsantenne je Haus. Bei Doppelhäusern ist mit "Haus" der Gesamtbaukörper gemeint.
- VIII. Brüstungsgeländer sind in echtem Holz, mit senkrechten Profilen auszuführen (es sollten nur heimische Gehölze verwendet werden). Übermäßige Verzierungen an Holzteilen, vor allem bei Balkonbrüstungen, Sparren- und Pfettenköpfen und Ortgangbrettern sind nicht zulässig (kein Neo-Barock).
- IX. Terrassen- und Hauszugänge dürfen nicht mit Kunststein-Pflaster belegt oder geteert werden. Geschliffener oder polierter Naturstein außerhalb der Gebäude ist nicht zulässig.

## BEBAUUNGSPLAN " ÖTZGASSE "

- X. Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf höchstens 30 cm über das Gelände geführt werden. Bodenmodellierungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.
- XI. Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Soweit solche freiwillig ausgeführt werden, gilt : Einfriedungen an der Straßenseite mit Holzzäunen, Höhe max. 1,20 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtdreieck). Zulässig sind Holzzäune aus senkrechten Profilen oder waagerechten Stangen und Brettern. Keine straßenseitig sichtbaren Stahl- oder Betonpfosten. Keine Jägerzäune. Abfalltonnen sind verdeckt aufzustellen, jedoch nicht in Stahlbeton-Fertigteilen. Gartenmauern sind unzulässig.
- XII. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Garagenstellplätze oder 2 Stellplätze zu errichten. Garagentore müssen mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Pro Haus bzw. Doppelhaushälfte ist nur 1 Garagengebäude zulässig. Soweit die Garagen frei aufgestellt werden, sind sie mit einer Dachneigung von 30-35 Grad auszuführen. Garagentore nur mit echter Holzaufdoppelung.  
Standspur mind. 6 m lang, pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte mind. 2 m breit, vor den Garagen bzw. Grundstückseinfahrten. Standspur ohne Einfriedung zur Straße. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht versiegelt werden.
- XIII. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- XIV. Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist zu beachten, daß buntlaubige und buntnadelige Gehölze (wie z.B. Blutbuchen, Blaufichten) sowie Bäume mit Säulen- oder Trauerform nicht zulässig sind. Ebenso sind reine Nadelholzhecken, insbesondere Thujenhecken nicht zulässig.  
Geeignete Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke sind alle heimischen Laubbäume und Sträucher, wie z.B. Spitzahorn, Eberesche, Haselnußstrauch, Holunder und insbesondere auch Obstgehölze. Bei natürlichen Einfriedungen darf die Endgröße der Bepflanzung 2,00 m nicht übersteigen; das gilt jedoch nicht für Einzelbäume und Baumgruppen bis 3 Stück. - Siehe aber Sichtdreiecke -. Die Bepflanzung hat in Gruppen zu erfolgen.
- XV. Die Anschlüsse an die Stromversorgung (IAW) haben durch Erdkabel zu erfolgen. (Nachrichtlicher Hinweis : Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Ort anzuschließen.)
- XVI. Die maximale zulässige Hausbreite für Neu- und Umbauten beträgt 10 m. Die maximal zulässige Hauslänge für Doppelhäuser beträgt 16 bis 18 m. Wandhöhe, von OK natürlichem Gelände, max. 6,00 m bis OK Sparren.
- XVII. Pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

# BEBAUUNGSPLAN " ÖTZGASSE "

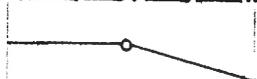
## C) ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO.

## D) HINWEISE :



Baufensterfläche, in der das Gebäude mit der angegebenen maximalen Grundfläche errichtet werden darf.



bestehende Grundstücksgrenzen

1413/7

Flurstücksnummern



vorhandene Wohnbebauung



vorhandene Nebengebäude



Straßenbegrenzung der vorhandenen vollausgebauten Straßen (Ötzgasse und Orterer Straße).

## ALLGEMEINER HINWEIS :

Zur Abwasserbeseitigung sind bei Neubauten, sowie Um- und Anbauten, die der Unterbringung von weiteren Personen dienen, die entsprechenden Kleinkläranlagen als Ausfallgruben in der Größe wie vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorgegeben, zu errichten. Die Größe der Ausfallgruben richtet sich dabei nach der Anzahl der Wohneinheiten und Personen. Die so mechanisch und biologisch geklärten Abwässer sind über Sickergruben auf dem eigenen Grundstück in den Untergrund zu verrieseln. Diese Kleinkläranlagen mit Sickergruben stellen nur eine Übergangslösung dar. Sofort nach Erstellung der entsprechenden Kanalisation sind die Gebäude an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

BEBAUUNGSPLAN " ÖTZGASSE "

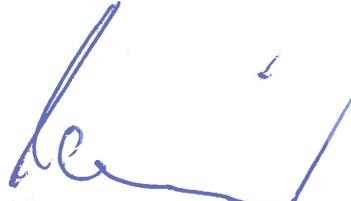
E) VERFAHRENSHINWEISE

- a) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 17.02.1992 gefaßt und am 27.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- b) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.06.1992 hat in der Zeit vom 04.09.1992 bis 05.10.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Dazu hat eine gemeinsame Besprechung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Nachbarn bereits am 13.07.1992 im Sitzungssaal des Rathauses Kochel am See stattgefunden.
- c) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 31.08.1992 hat in der Zeit vom 23.09.1992 bis 24.10.1992 stattgefunden (§ 4 BauGB).
- d) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 01.03.1993 hat in der Zeit vom 16.03.1993 bis 16.04.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- e) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.1993 wurde vom Gemeinderat Kochel a. See am 26.04.1993 gefaßt (§ 10 BauGB).
- f) Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.1993 wurde mit Schreiben der Gemeinde Kochel am See vom 25.05.1993 an das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 01.06.1993 Aktenzeichen 21-610-3/12 die Genehmigung erteilt (§ 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB-Maßnahmen G).
- g) Die ortsübliche Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan erfolgte am 08.09.1993; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44 Absatz 5 und § 215 Absatz 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).

Kochel am See, den 08.09.93

(Siegel)



  
.....  
(1. Bürgermeister)



**) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen :**

Die Entwicklung der Gemeinde, insbesondere des Gemeindeteiles Ort erfordern eine Bereitstellung von Bauland. Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Baugrundstücke bebaut sind, mußte ein neues Baugebiet, hier insbes. die Flur-Nr. 1374/1, in die Planung einbezogen werden. Zunächst hatte der Bauwerber für die vorgenannte Flurnummer versucht, im Einzelverfahren eine Baugenehmigung zu erreichen. Dies wurde abgelehnt. Nach langwierigen Verhandlungen wurde seitens des Innenministeriums, hier Oberste Baubehörde, empfohlen, für dieses Baugrundstück und die gesamte Bauzeile an der Ötzgasse einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Reg. v. Obb. hat dazu mitgeteilt, daß durch dieses eine zusätzliche Haus (= Flurnr. 1474/1) keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung wesentlich beeinflußt und deshalb keine Bedenken erhoben werden.

Seitens der Gemeinde Kochel a. See wird die Ausweisung eines Bauplatzes als Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung gesehen. Der ortsplanerische Wille der Gemeinde ist diesbezüglich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes dokumentiert.

Der Bebauungsplan wird auf Grund § 1 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB - Maßnahmen G, §§ 9 und 10 BauGB als Satzung erlassen. Nachdem ein dringender Wohnbedarf besteht, konnte dieser Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

Die Bebauung von Flur-Nr. 1374/1 geschieht für einen Ortsansässigen. Die weiteren Grundstücke an der Ötzgasse sind ebenfalls im Besitz von ortsansässigen Bürgern.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung von dringendem örtlichen Wohnbedarf. Bei der Gemeinde liegen derzeit ca. 100 (!) Anfragen von wohnungsuchenden Familien vor.

Die bisher dort bestehende Bebauung ist im Laufe der vergangenen 50 Jahre nach den jeweils gültigen Bauvorschriften erfolgt. Im Zuge dieses Bebauungsplanes soll nunmehr die zukünftige Bauentwicklung geordnet werden. Dies ist deshalb schon notwendig, weil verschiedene Grundstückseigentümer aufgrund der Änderung der familiären Verhältnisse größere Umbau- und Neubau-Maßnahmen kurz- und mittelfristig planen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.02.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Zur Abstimmung des Bebauungsplanes auf den örtlichen Wohnbedarf hat mit den betroffenen Grundstückseigentümern sowie den angrenzenden Nachbarn am 13.07.1992 eine gemeinsame Besprechung stattgefunden.

**) Umfang und Merkmale des Plangebietes :**

Das Baugebiet grenzt im Westen an den alten Ortskern (Straßendorf) an. Im Norden, Osten und zum vorwiegenden Teil auch im Süden schließen sich an das Baugebiet landwirtschaftliche Flächen an. Im Süd-Osten setzt sich nach Süden der vorhandene Ortskern fort.

Der Ortsteil Ort ist als Straßendorf entstanden, also jeweils entlang der Straßen, hier insbesondere Orterer Straße, Schmiedgasse sowie Ötzgasse. Im Ortsteil Ort sind selbst noch viele, z.T. denkmalgeschützte Einfirsthöfe in der schmucklosen Gestaltung und Verbretterung wie in der Tölzer Gegend üblich vorhanden. Um diesen Gegebenheiten nun gerecht zu werden, ist eine Vielzahl von detaillierten Festlegungen im Bebauungsplan notwendig. So gibt es in ihm z.B. Festlegungen für die Baukörper-Pro-

portionen, für die Ausführung von Fenstersprossen, über die Maßstäblichkeit von An- und Vorbauten u.a.m. Auch sind Vorschriften und Verbote für die Detailgestaltung enthalten, so sind z.B. übermäßige Verzierungen an Holzteilen ("Zuckerbäcker-Stile", "Neo-Barock") verboten, ebenso wie vorstädtische Jägerzäune und ähnliches.

Zur Begünstigung des freien Wechsels von Kleintieren ist im Baugebiet die Errichtung von Gartenmauern als Einfriedungen untersagt.

Im Hinblick darauf, daß im Ortsteil Ort noch keine öffentliche Kanalisation vorhanden ist, wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Grundstücksfläche von 13.395 m<sup>2</sup> (ohne Straße). Darin enthalten ist lediglich eine neue zusätzliche Baufläche von 950 m<sup>2</sup>. Auf dieser vorgenannten Grundstücksgesamtfläche von 13.395 m<sup>2</sup> ist eine Grundfläche von 1.981 m<sup>2</sup> geplant. Dies entspricht einer mittleren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15. Das Baugebiet, genutzt als allgemeines Wohngebiet, sieht einen komplett neuen Bauplatz sowie 11 vorhandene Bauparzellen vor.

Die Gemeinde Kochel am See mit dem Ortsteil Ort verfügt über alle notwendigen öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen. Insbesondere ist auch die ärztliche Versorgung gesichert. Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Läden sind in Kochel am See vorhanden. Die Gemeinde Kochel am See bildet zusammen mit der Gemeinde Schlehdorf eine Verwaltungsgemeinschaft. Kochel am See ist Verwaltungssitz und Kleinzentrum.

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet durch die vorhandenen voll ausgebauten Straßen im Westen (Orterer Straße) und Norden (Ötzgasse) erschlossen. Es sind keine weiteren verkehrsmäßigen Erschließungen notwendig. Die Ötzgasse bindet im Osten an die Bundesstraße 11 an, die Orterer Straße bindet im Süd-Osten und Nord-Osten ebenfalls an die Bundesstraße 11 an.

) **Erschließungskosten :**

Als Erschließungskosten fallen nur die anteilig vom Eigentümer der Flur-Nr. 1374/1 zu leistenden Kosten für die Straße und den Wasseranschluß an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Übergangslösung mit Kleinkläranlagen. Die Gemeinde Kochel plant derzeit die Erweiterung der Kläranlage und des Kanalnetzes, sodaß auch der Ortsteil Ort zukünftig an die Kläranlage angeschlossen werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten.

) **Ordnung von Grund und Boden :**

Da die Bauparzellen bereits wegvermessen sind und eine vollausgebaute Straße bereits vorhanden ist, sind zur Realisierung des Bebauungsplanes keinerlei Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden notwendig.

) **Grünordnung :**

Das Baugebiet stellt den nordöstlichen Abschluß des Ortsteiles Ort dar. Zur Eingründung des Ortsrandes sind daher im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote ausgewiesen.

) **Regionalplanung :**

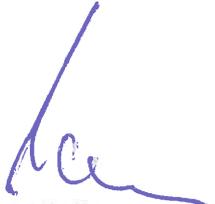
Gemäß Schreiben des "Planungsverband Region Oberland" vom 21.10.1992 widerspricht der Bebauungsplan **nicht** den regionalplanerischen Zielvorstellungen.

) Öffentliche Auslegung :

Diese Begründung lag mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.03.1993 (geändert am 24.05.1993) vom 06.07.1993..... bis 05.08.1993 öffentlich aus. 14.06.1993

ochel am See, den 31.08.1992 / 01.03.1993 / Geä.: 24.05.1993

für die Gemeinde :


1. Bürgermeister

Als Planfertiger :