

## A. Satzung

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. und 13a 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, dargestellt sind.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Sondergebiet "Franz-Marc-Museum" gem. § 11 BauNVO; zulässig sind Anlagen, die in Zusammenhang mit Nutzungen in Verbindung mit dem Franz-Marc-Museum, der Förderung des Museums, des Tourismus oder der Kultur sowie Nutzungen, die im öffentlichen Interesse sind, stehen. Für diese Zwecke sind Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Wohngebäude, Betriebswohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ferner sind für diese Zwecke Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig. Allgemein zulässig sind für diese Nutzungen ebenfalls nicht störende Gewerbebetriebe sowie Lagerräume, Stellplätze und Lagerplätze.

- 1.2.  Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke sowie Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

#### 2.1. Füllschema der Nutzungsschablonen:

	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-Geschosse, z.B. 2 Wandhöhe, z.B. kleiner/gleich 7,0 m
	Bauweise	Dachform Dachneigung, z.B. kleiner/gleich 28°
	Grundflächenzahl / max. Grundfläche	

#### Inhalt der Nutzungsschablonen:

- WA  
II  
WH ≤ 7,0 m  
 SD/ID  
DN ≤ 28°  
GRZ 0,25  
GR max. 250 m²
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
max. Anzahl an Voll-Geschossen, z.B. 2 Voll-Geschosse  
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; bei Doppelhäusern bezieht sich die Angabe der Wandhöhe auf die jeweilige Doppelhaushälfte, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
Satteldach / Flachdach; bei Doppelhäusern sind die Dächer der beiden Doppelhaushälften in gleicher Dachform und Dachneigung auszubilden. Im WA sind ausschließlich Satteldächer zulässig.  
Dachneigung mit der Maßeinheit Altgrad, z.B. kleiner/gleich 28°  
Grundflächenzahl, z.B. 0,25  
max. Grundfläche, z.B. 250 m². Im WA gilt: Die Grundfläche eines Einzelhauses darf max. 250 qm betragen, die Grundfläche einer Doppelhaushälfte max. 140 qm. Die festgesetzte GRZ darf dabei nicht überschritten werden.

- 2.2. Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) beträgt im WA in Einzelhäusern 3 WE pro Wohngebäude, in Doppelhaushälften 2 WE pro Wohngebäude.  
2.3. Einzelhäuser, die durch einen Kellergang und/oder erdgeschossigen Gang verbunden werden, sind, bzgl. der max. Grundfläche getrennt voneinander zu betrachten. Dies betrifft nicht die Abstandsflächen. Ein solcher Verbindungsgang darf max. bis zu 60 qm Grundfläche aufweisen und darf mit begrünten Flachdächern oder als Dachterrasse ausgeführt werden. Die Grundfläche des Ganges ist je zur Hälfte auf die verbundenen Gebäude anzurechnen. Die GRZ bezogen auf das Grundstück darf hierdurch nicht überschritten werden.  
2.4. Es wird offene Bauweise festgesetzt.  
2.5. Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.  
2.6. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.

### 2.7. Baugrenze



### 3. Verkehrsflächen / Garagen / Stellplätze

#### 3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche



#### 3.2. Straßenbegrenzungslinie



#### 3.3. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Belag ist wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Schotter, Schotterterrassen oder Rasenfugenpflaster) auszuführen.

### 4. Grünordnung

- 4.1.  vorhandener, zu erhaltender Baum mit Nummerierung (Nr.) gem D. (z.B. 075); Bäume, die entfernt werden oder aus anderem Grund entfallen, sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

- 4.2. Einfriedungen aus Stein sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m; geschlossene Sichtschutzelemente nur bis zu einer Höhe von 2 m und einer max. Länge von 5 m je Grundstücksgrenze zulässig. Die Höhe bemisst sich von der natürlichen oder nach B.5.4. veränderbaren Geländeoberfläche aus.

### 5. Sonstige Planzeichen und textliche Festsetzungen

- 5.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 5.2.  Maßzahlen [m], z.B. 2 m

- 5.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

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

## C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1.  Flurnummer, Grenzpunkt, bestehende Grundstücksgrenzen
2.  bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. 8
3.  bestehendes Nebengebäude
4.  bestehende Nebengebäude, künftig fortfallend
5.  bestehende Höhenlinien mit Angabe der Höhe über NN (Darstellung im Uhrzeigersinn/aufsteigend); Äquidistanz 1 Meter
6.  nachrichtliche Übernahme: Flächen des amtlichen Okoflächenkatasters mit Flächennummer
7. Zur zulässigen Grundfläche und zur Zulässigkeit von Überschreitungen wird auf § 19 BauNVO hingewiesen.  
8. Es ist keine Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Grenzen gem. B.2.6. gewünscht; insoweit können sie auch außerhalb dieser Grenzen zugelassen werden.  
9. Für die Gestaltung und Anzahl erforderlicher Stellplätze kann eine gesonderte gemeindliche Satzung gelten. Hierüber ist sich beim Bauamt gesondert zu informieren.  
10. Auf die Anforderungen und Maßgaben des Bayerischen Abgrabungsgesetzes (BayAbgrG) wird verwiesen.  
11. Ordnungswidrigkeiten  
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 werden.  
12. Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.  
13. Wasserrechtliche Hinweise:  
13.1. Grundwasser:  
Im Geltungsbereich sind keine Grundwassermeßstellen vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist daher unbekannt. Die Erkundung des Baugrundes oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten(verdachts)flächen vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen anzunehmen, 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 (Mittelungspflicht 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.  
13.4. Abwasserentsorgung  
Sämtliche Neubauten sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Kochel anzuschließen. Da der Untergrund für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet ist, kann auch anfallendes Regenwasser über den gemeindlichen Mischkanal entsorgt werden.  
14. Naturschutzrechtliche Hinweise:  
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 Bauherren verwiesen.  
15. 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 Entsorgungsleitungen sollten dabei dinglich gesichert werden.

## D. Baumbestand zu erhalten

Nr.	Art (bot.)	Art (deutsch)	Stammumfang (11.08.2017)
010	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	110
050	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	55
075	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	170
080	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	90
107	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	140, 160
121	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	240
122	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	100
123	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	140
125	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	80, 90, 100, 100

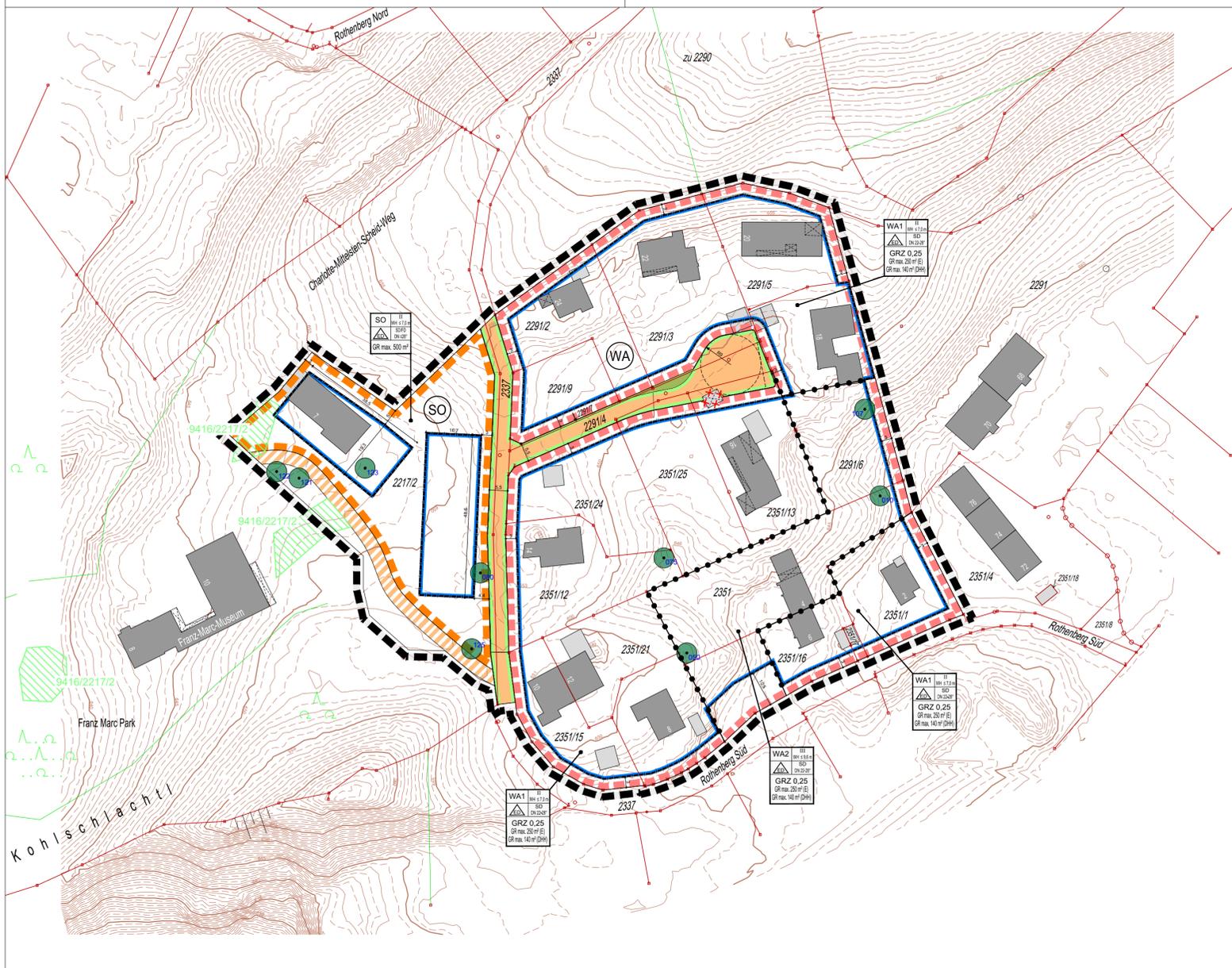
## E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Kochel am See hat in der Sitzung vom 28.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2016 hat in der Zeit vom 02.01.2017 bis 31.01.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 31.01.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2018 bis 03.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2018 bis 03.08.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 bis 11.01.2019 verkürzt beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2018 bis 09.01.2019 verkürzt öffentlich ausgelegt.
- Zu dem darauf erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2019 bis 06.03.2019 verkürzt beteiligt.
- Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2019 bis 06.03.2019 verkürzt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kochel am See hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.04.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.04.2019 als Satzung beschlossen.

Kochel am See, ..... Thomas W. Holz, Erster Bürgermeister (Siegel)

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

Kochel am See, ..... Thomas W. Holz, Erster Bürgermeister (Siegel)



# Gemeinde Kochel am See

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Bebauungsplan Nr. 26 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Rothenberg - Süd"

Satzungsfassung: 02.04.2019

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 m

N

Bearbeitung:

**sigmetum | peter schneider**  
 dipl.-Ing. landschaftsarchitekt byak  
 dipl.-Ing. stadtplaner byak  
 fachjournalist dtv

landschaftsarchitektur  
 stadtplanung  
 freiraumplanung  
 datenerneuerung  
 umweltschutz  
 ökologische studien

untermarkt 2  
 82418 munau am staffelsee  
 tel. 08841 489 56 36  
 mobil 0176 23873553  
 fax 08841 487 42 47  
 mail info@sigmetum.de