

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Kochel am See

"EHMALIGES VERSTÄRKERAMT"

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Dieser Bebauungsplan umfasst den im Planteil im Maßstab 1 : 1000 abgegrenzten Geltungsbereich.

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich



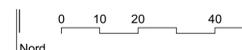
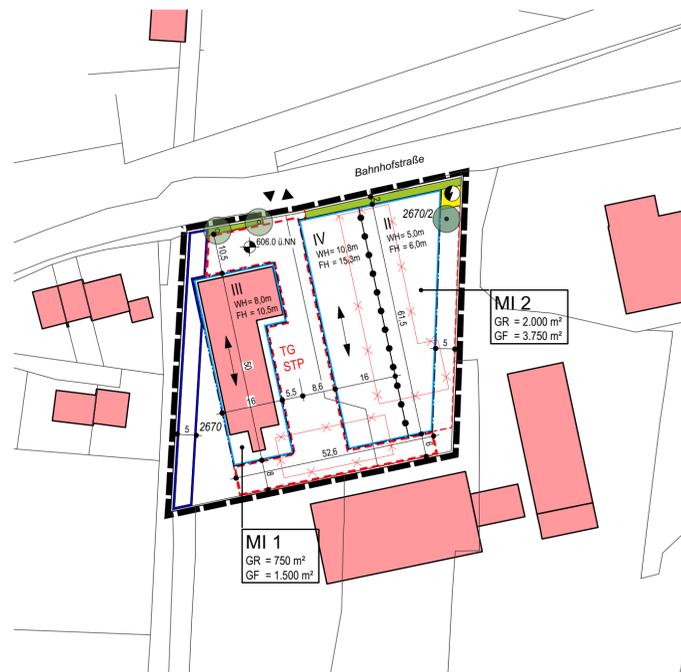
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

MI 1 **Mischgebiet (MI)** mit Bezeichnung des Baugrundstücks, z.B. Nr. 1
Zulässig sind Anlagen nach § 6 Abs. 2, Nr. 1 bis 7 BauNVO.
Vergnügungsstätten sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) IV maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 4
- b) GR = 2.000 m² maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 2.000 m²
Die zulässige Grundfläche für die Baugrundstücke MI1 und MI2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in Summe um insgesamt maximal 1.250 m² überschritten werden.
- c) GF = 3.750 m² maximal zulässige Geschossfläche pro Baugrundstück, z.B. 3.750 m²
- d) WH = 10,8 m maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in Metern ab OK festgesetzte Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, z.B. 10,8 m
Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden beträgt 3,0 m über OK Gelände
- e) FH = 15,3 m maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in Metern ab OK festgesetzte Geländeoberkante, z.B. 15,3 m
- e) 606,0 nÜNN festgesetzte Geländeoberkante in Metern über Normalnull als Bezugsmaß für Wand- und Firsthöhen



PLANTEIL - M 1/1000

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Baugrenze
- b) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, wie Schuppen, Unterstände, Überdachungen, Lagerflächen etc.
- c) Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und offene Stellplätze (TG / STP)
- d) Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung
- e) Unterbauungen wie z.B. Kellerlichtschächte oder offene Kellerabgänge können ausnahmsweise auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von max. 100 m² zugelassen werden.
- f) Böschungen und Stützmauern sind zur Geländeanpassung von Höhenunterschieden bis zu einer max. Höhe von +/- 2m zulässig. Ansonsten sind Geländemodellierungen unzulässig.
- g) Der Uferstreifen entlang des Kalmbachs ist von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizuhalten

5. Baugestaltung

- a) Gebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden.
- b) Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Quergiebel und Wiederkehren sind zulässig. Für Nebengebäude, Nebenanlagen und niedrigere Anbauten an Hauptgebäude sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
- c) Hauptfirstrichtung

6. Grünordnung / Technische Infrastruktur

- a) Private Grünflächen. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
- b) Trafostation
- c) zu erhaltender Baum (DIN 18920 ist einzuhalten)
- d) neu zu pflanzender Baum
Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu wählen.
- e) Ausgefallene Bäume sind artgleich und gleichwertig nachzupflanzen.
- f) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Private Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

7. Stellplätze / Tiefgaragen

- a) Die Anzahl der für Wohnungen herzustellenden Stellplätze ist abhängig von der Wohnfläche ohne Einbeziehung von Balkonen, Loggien oder Terrassen nach folgendem Schlüssel zu ermitteln:
Bis einschließlich 60 m² 1 Stellplatz
Von 60 m² bis einschließlich 100 m² 2 Stellplätze
Über 100 m² 2,5 Stellplätze

- b) Auf die Tiefgaragendecke ist eine Oberbodenschicht von min. 40 cm aufzubringen, im Bereich von Pflanzflächen oder Baumstandflächen min. 60 cm.
- c) Tiefgaragenzufahrten sind schalldämmend auszubilden

8. Immissionsschutz

- a) An Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- b) Ab Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster gesunder Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Schlaf- und Kinderzimmern welche ausschließlich über Lüftungsöffnungen in einer Entfernung zur Straße verfügen, bei welcher dieser Pegel überschritten wird (siehe Abbildung 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 01.03.2018), ist eine geeignete Möglichkeit zum schalldämmten Lüften (z.B. schalldämmte Lüftungsanlage, Hamburger Hafencityfenster, etc.) zur Verfügung zu stellen.
- c) Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen im östlichen Baufenster keine direkt ins Freie führenden Fenster schutzwürdiger Räume nach DIN 4109 der Wohnungen in Richtung Osten orientiert werden.
- d) Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an den Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.
Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (bewertete Schalldämm-Maße) sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind auch die o.g. schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.
Für Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gemäß der Darstellung in Anlage 3.3 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 01.03.2018 die Lärmpegelbereiche I bis V entsprechend DIN 4109 anzusetzen.
- e) Die relevanten Inhalte der zitierten DIN-Normen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

9. sonstige Planzeichen

- a) Bemaßung in Metern
 - b) Bereiche für Zu- und Ausfahrten in Richtung Bundesstraße B11 sind nur hier zulässig
- B) Hinweise durch Planzeichen und Text**
- 1. **Planzeichen**
 - Hauptgebäude und Nebengebäude im Bestand
 - Gebäudebestand Abbruch
 - Flurstückgrenze
 - 2670 Flurnummer

2. Nachrichtliche Übernahmen und allgemeine Hinweise

- a) Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, auf Bodendenkmäler zu stoßen. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke werden hiermit auf die Vorschriften beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.
Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- b) Bei Auftreten von Altlasten oder altlastenverdächtigem Material, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu informieren. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- c) Der Geltungsbereich liegt am Kalmbach. Die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen können keinen absoluten Schutz gegen Hochwasserschäden bieten. Im Geltungsbereich ist zudem mit Hangwasser zu rechnen, zum Schutz vor Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über OK Gelände zu errichten.
- d) Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke gewährleistet sind.
- e) Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal oder in ein Oberflächengewässer (Kalmbach) eingeleitet werden.
Für die technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENOW in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim zuständigen Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- f) Der Geltungsbereich liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Kalmbach. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie nach baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.
- g) Es ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 4,5 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. sind zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z.B. Kellergeschoss und Tiefgarage ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
Das heißt, dass ein Nachweis zu erbringen ist, dass beim Eindringen ins Grundwasser die zu erwartende Veränderung des Grundwasserspiegels die 10 cm nicht über- oder unterschreitet.
- h) Auf die allgemeinen Bestimmungen zum Arten- und Gehölzschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) wird verwiesen.
- i) Im Geltungsbereich befinden sich Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG. Die Einhaltung von Schutzzonen, bzw. die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen bei Unterschreitung der Mindestabstände sind bei der Umsetzung der Maßnahme mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

C. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat am 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 34 für das Gebiet "Ehemaliges Verstärkeramt" in Kochel am See beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28.03.2018 bis einschließlich 30.04.2018 statt und wurde am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.
- 3. Der Bericht über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lag dem Gemeinderat am 15.05.2018 vor; die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt und eine erneute, verkürzte Auslegung zu geänderten Belangen beschlossen.
- 4. Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 05.07.2018 statt und wurde am 14.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 13.06.2018 bis einschließlich 02.07.2018 statt.
- 5. Der Bericht über die Durchführung der erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung und über die erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lag dem Gemeinderat am 24.07.2018 vor; die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.
- 6. Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 34 für das Gebiet "Ehemaliges Verstärkeramt" in Kochel am See in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 24.07.2018 hierzu beschlossen.

Kochel am See, den
1. Bürgermeister Thomas Holz

7. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Zeichnung und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Kochel am See, den
1. Bürgermeister Thomas Holz

8. Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Kochel am See, den
1. Bürgermeister Thomas Holz



Gemeinde Kochel am See



Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 34	
für das Gebiet "Ehemaliges Verstärkeramt" - Kochel am See	
Planfertiger	Kottermair Rebholz Architekten und Stadtplaner PartGmbH Untermarkt 2 82418 Murnau am Staffelsee Tel. 08841 - 487 42 51
Auskünfte	Gemeinde Kochel am See Kalmbachstraße 11 82431 Kochel am See Tel. 08851 - 92 12 28
aufgestellt	20.03.2018
geändert	15.05.2018 24.07.2018