



Präambel
Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück der Gemarkung Kochel a. See mit der Flurstücksnummer 2163.

Die Gemeinde Kochel a. See erlässt aufgrund § 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 8) der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und Art. 3 des Bayer Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Maß der baulichen Nutzung

- I - III 1.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- OK ...ü.NN 1.2 Oberkante der baulichen Anlage entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Baugrenze für Unterbauungen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauNVO

3. Zulässige Dachformen

- FD 3.1 Flachdach
- PD 3.2 Pultdach mit Neigung max. 11 Grad
- SD 3.3 Satteldach mit Neigung mind. 11 bis max. 35 Grad

4. Verkehrsflächen

- 4.1 private Verkehrsfläche, Befestigung mit wasserundurchlässigem Material.
- 4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- 4.3 Einfahrt / Feuerwehrzufahrt

5. Grünflächen und Wald

- 5.1 Wald
- 5.2 Magerwiese

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Baum, zu erhalten
- 6.2 Erhaltung der Vegetationsstruktur
- 6.3 Baum, zu pflanzen
- 6.4 Gehölzgruppe, zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 7.2 Einfriedungen
- 7.3 Hauptversorgungsleitung Strom unterirdisch, Breite 3m von Bebauung und Bepflanzung freigehalten

II. Hinweise durch Planzeichen:

- 1. Gebäudebestand
- 2. Trafostation
- 2163 3. Flurstücksnummer
- 4. Bestehende Flurstücksgrenze
- 5. Bebauungsvorschlag
- 6. abzubrechende Gebäude
- 7. Höhenlinien im Bestand mit Bezug auf NN
- 8. Bewegungsflächen der Feuerwehr gemäß DIN 14 090
- 9. Vermessung in Meter

III. Festsetzungen durch Text:

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fortbildung und Erholung"

- Zulässig sind:
- 1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 1.1.2 Tagungsräume
 - 1.1.3 Gastronomische Betriebe
 - 1.1.4 Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - 1.1.5 Wohnungen für Betriebsleiter und Mitarbeiter, die dem Betrieb der unter 1.1 bis 1.4 genannten Anlagen zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 5.370 qm festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. 100 überschritten werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedungen

- 2.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur folgende Hauptbaumaterialien zulässig: Sichtbeton(-fertigteile), Naturstein (nur Kalkstein, raue Oberfläche), naturfarbige Holzverkleidungen, für Fenster und Türen sowie sonstige Fassadenelemente ist Kunststoff nicht zulässig.
- 2.2 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen gemäß der grünordnerischen Festsetzungen anzulegen.
- 2.3 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten und sind nur an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen zulässig. Zulässig sind Maschendraht- und Holzzune.

3. Gestaltung der Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzuordnen, dass die Wandhöhe, entsprechend Art. 6, Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht überschritten wird. Die maximale Höhe der Werbeanlage selbst beträgt 75 cm.
- 3.2 Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

4. Bodenschutz, Niederschlagswasser und Hochwasserschutz

- 4.1 Das Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-Systeme flächig zu versickern.
- 4.2 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Niederschlagswasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.
- 4.3 Zum Hochwasserschutz sind Gebäudeerdgeschossoberkanten auf einer Höhe von mindestens 601,50 mNN anzusetzen.

5. Nicht überbaute Flächen und Grünflächen

- 5.1 Oberirdische Stellplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise gebaut werden.
- 5.2 Die Grünflächen im Hangbereich sind als Magerwiesen mit den vorhandenen Substraten wieder herzustellen.
- 5.3 Stützmauern sind nicht zulässig, außer als Flügelmauer im Anschluss an Gebäude mit einer max. Höhe von 2 m. Sie sind als beplante Trockenmauern mit Quadersteinen auszuführen.
- 5.4 Die Hangbereiche sind wieder im ursprünglichen Relief herzustellen und als Magerwiese anzulegen (bevorzugt durch Heudrusch nahegelegener Spenderflächen). Im Bereich der Baukörper muss eine reliefmäßige Anpassung der Magerwiese an die Baukörper erfolgen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Das Parkdeck ist mit gruppierten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste, Ziffer 6.2, zu bepflanzen. Das obere Deck ist mit Schlingpflanzen an entsprechenden Vorrichtungen einzuzüchten.

6.2 Pflanzenliste

- Folgende Baumarten sind zu verwenden:
- Abies alba, Weißtanne
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 - Fagus sylvatica, Rotbuche
 - Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
 - Pinus sylvestris, Waldkiefer
 - Sorbus aria, Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 - Taxus baccata, Gemeine Eibe
 - Tilia cordata, Winterlinde
 - Ulmus glabra, Bergulme

- Folgende Straucharten sind zu verwenden:
- Berberis vulgaris, Berberitze
 - Corylus avellana, Hasel
 - Cornus sanguinea, Hartweige
 - Crataegus monogyna, Weißdorn
 - Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 - Ilex aquifolium, Gemeine Hölle
 - Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche
 - Rhamnus cathartica, Echter Kreuzdorn
 - Rosa canina, Hundrose
 - Rosa pendulina, Alpenrose
 - Rosa rubiginosa, Apleitrose
 - Rosa rubrifolia, Hechtrose
 - Salix caprea, Salweide
 - Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

6.3 Pflanzgrößen/-qualitäten

- Bäume I. Wuchsordnung: Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.
- Bäume II. Wuchsordnung: Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm vorgeschrieben.
- Bäume III. Wuchsordnung: Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

6.4 Flächen die als "Erhaltung der Vegetationsstruktur" (Festsetzung durch Planzeichen I 6.2) festgesetzt sind, sind folgende Vegetationsstrukturen zu erhalten:

- Waldmeister-Buchenwald
- Extensivwiese/-weide

6.5 Für je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle maximal ein heimischer, standortgerechter Baum und mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden dabei angerechnet. Von dieser Regelung sind die Flächen nach I 6.2 Festsetzung durch Planzeichen ausgenommen.

6.6 Pflanzungen und Aussaaten sind mit autochthonem Saat- und Pflanzgut vorzunehmen.

6.7 Flach- und Pultdächer, mit Ausnahme des Daches des Parkdecks, sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

6.8 Die Bereiche mit der besonders geschützten Art Primula vulgaris (Stengellose Schlüsselblume) sind vor allen bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Zäunung zu schützen. Es dürfen keine Gartenformen der Primeln gepflanzt werden

IV. Hinweise durch Text

1. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, sowie Artenschutz

Für den Eingriff ist eine Ausgleichsfläche von 4.173 m² erforderlich. Der Ausgleich findet auf Teilflächen des Flurstück-Nr. 2952 der Gemarkung Kochel statt und wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für den Eingriff in den Wald im Nordosten und Westen des Geltungsbereichs wird eine weitere Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 826 der Gemarkung Großweil durchgeführt, die ebenfalls durch städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Schließlich wird zum Schutz von Fledermäusen während der Bauzeit Maßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 2163/ der Gemarkung Kochel durchgeführt, die ebenfalls vertraglich gesichert werden. Der Schutz von Fledermäusen nach Abschluss der Bauarbeiten wird im städtebaulichen Vertrag nach Satz 1 geregelt.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht und der soP.

2. Bodenschutz

Ober- und Unterboden sind vorschriftsmäßig getrennt abzutragen, zu lagern und einer Wiederverwendung im Bereich der unterbauten Flächen zuzuführen.

3. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes auszuarbeiten und vorzulegen.

4. Wald / Dachkonstruktion

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Einwirkungen durch die Eingriffe auf den Wald minimiert werden. Dachkonstruktionen der Gebäude sind so zu wählen, dass eine Gefährdung von Personen durch Sturmwurf bzw. Absturzbruch ausgeschlossen werden kann.

5. Bodenschutz / Hochwasserschutz

Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass z. B. beim Baugrubenausbau Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a BayWG einzuholen.

6. Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind aufgefunden Bodendenkmale der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss	am	02.06.2003
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	21.03.2007 bis 04.05.2007
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom	01.09.2008
4. Bekanntmachung der 1. Auslegung	am	08.10.2008
Bekanntmachung der 2. Auslegung	am	09.04.2009
5. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (1. Auslegung) mit Schreiben	vom	07.10.2008
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (2. Auslegung) mit Schreiben	vom	08.04.2009
6. Öffentliche 1. Auslegung in der Zeit	vom	16.10.2008 bis 17.11.2008
Öffentliche 2. Auslegung in der Zeit	vom	22.04.2009 bis 07.05.2009
7. Satzungsbeschluss	am
8. Ausfertigung	am

Datum, Unterschrift Bürgermeister Siegel

9. Schlussbekanntmachung am

Datum, Unterschrift Bürgermeister Siegel

Plandatum

Geändert am

Unterschriften: Planfertiger Bürgermeister

<p>BEBAUUNGSPLAN</p> <p>Qualifizierter Bebauungsplan</p> <p>"Bebauungsplan Nr. 19</p> <p>"Verdi-Grundstück"</p> <p>Kochel a. See, Badstraße Badstraße 24 - 32, Flur Nr. 2163 Kochel a. See</p> <p>Gemeinde Kochel a. See Rathaus Kambachstraße 11 82431 Kochel a. See Tel 08851 - 92 12-0 Fax 08851 - 55 88</p> <p>Kochel a. See, den</p> <p>1. Bürgermeister, Thomas Holz</p> <p>Planungsstand: 25.05.2009</p> <p>Maßstab 1:500</p>	<p>GENERALPLANUNG</p>  <p>architektur projektmanagement consulting gmbh</p> <p>possenhofener straße 23 82319 starnberg fon : 08151/36869-0 fax : 08151/3686960 starnberg@apcprojekt.de</p>
--	--