

B E B A U U N G S P L A N N r . 9

" F I N C K B E R G "

Gemeinde Kochel am See
Verwaltungsgemeinschaft Kochel am See
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E N T W U R F

- G E N E H M I G U N G S F A S S U N G -

Kochel a. See, den 23.10.1992/05.04.1993/27.07.1993

Die Planfertiger :



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

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 "FINCKBERG" der Gemeinde Kochel a. See

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen :

Der Bebauungsplan dient zur Deckung von dringendem örtlichen Wohnbedarf. Die Entwicklung der Gemeinde, insbesondere des Ortsteiles Kochel a. See, erfordern eine Bereitstellung von Bauland. Bei der Gemeinde liegen derzeit ca. 100 Anfragen von wohnungssuchenden Familien vor. Ebenfalls liegen bereits Bewerbungen für die Bauparzellen und Wohnungen des Baugebietes vor. Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Baugrundstücke bebaut sind, mußte ein neues Baugebiet in die Planung einbezogen werden.

Der Bebauungsplan wurde aus der entsprechenden Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt.

Die Bebauung geschieht für Ortsansässige.

Die Baugebietsausweisung entspricht auch dem Regionalplan (Deckung von örtlichem Wohnbedarf).

Mit Schreiben vom 01.02.1993 hat der Planungsverband Region Oberland mitgeteilt, daß die vorliegende Planung nicht den Zielen der Regionalplanung widerspricht.

Wegen der Erschließung des Baugebietes hat die Gemeinde bereits Verhandlungen mit dem Straßenbauamt sowie mit den betroffenen Nachbarn im Nordosten geführt.

2. Umfang und Merkmale des Plangebietes :

Das Baugebiet, bestehend aus einem allgemeinen Wohngebiet sowie einem Mischgebiet und den dazugehörigen Grünflächen, schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Mittenwalder Straße sowie am Bergfeldweg und Graseckstraße an. Im Süden wird das Baugebiet von einem zur Erhaltung vorgesehenen Mischwaldbestand (Waldungen mit 6 d-Flächen) begrenzt. Im Osten des Baugebietes ist eine Wohnbebauung mit den dazugehörigen privaten Grünflächen vorhanden. Im Westen wird das Baugebiet von der Bundesstraße 11 begrenzt. Da es sich bei dem Baugebiet um ein bewegtes Gelände handelt, wurden auch Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens bzw. des Untergeschoßes getroffen.

Um eine ortstypische Gestaltung zu erreichen, wurde eine Vielzahl von detaillierten Festlegungen im Bebauungsplan notwendig. So gibt es in ihm z.B. Festlegungen für die Baukörper-Proportionen, für die Ausführung von Fenstersprossen, über die Maßstäblichkeit von Vor- und Anbauten u.a.m. Auch sind Vorschriften und Verbote für die Detailgestaltung enthalten. So sind z.B. übermäßige Verzierungen an Holzteilen ("Zuckerbäckerstile", "Neobarock") verboten, ebenso wie vorstädtische Jägerzäune u.ä.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Grundstücksfläche von 16.757 qm. Davon sind zur Bebauung vorgesehen ca. 11.707 qm (einschl. Verkehrsflächen). Davon entfallen ca. 9.515 qm auf die Baugrundstücke. Die maximal zulässige überbaute Fläche beträgt 2.213 qm. Das entspricht einer mittleren GRZ vom 0,23.

Die Gemeinde Kochel a. See 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 unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet vorhanden. Die Gemeinde Kochel a. See bildet zusammen mit der Gemeinde Schlehdorf eine Verwaltungsgemeinschaft. Kochel a. See ist Verwaltungssitz und Kleinzentrum.

Die Auflagen und Anregungen der Reg. v. Obb. (Schreiben vom 27.11.1992) wurden bei der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Somit entspricht die Entwurfsfassung nunmehr den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur Erschließung des Baugebietes ist eine Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße 11 (Mittenwalder Straße) und Graseckstraße bzw. Bergfeldweg geplant. Diese Erschließungsstraße wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgeführt. Die Mittenwalder Straße sowie der Bergfeldweg gelten als voll ausgebaut. Der Teil der Graseckstraße der im Norden an das Baugebiet anschließt (Flur-Nr. 2233/67) befindet sich derzeit noch im Privatbesitz. Wegen der Übereignung dieses Stückes Privatstraße an die Gemeinde werden derzeit bereits Verhandlungen mit den 4 Eigentümern geführt.

Die Tiefe der anbaufreien Zone entlang der B 11 ist einvernehmlich, im Rahmen einer Ortsbesichtigung, mit dem Straßenbauamt Weilheim festgelegt worden.

3. Erschließungskosten :

Als Erschließungskosten fallen für die zukünftigen Eigentümer nur die anteilig zu leistenden Kosten für die Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse an. Im Zuge der Baureifmachung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird seitens der Gemeinde die Kanalisation im Straßenkörper sowie die geplante Erschließungsstraße selbst ausgeführt. Diese Erschließungsmaßnahmen werden mit in den Grundstückspreis eingerechnet. Im Baugebiet ist die Ausführung einer Trennkanalisation geplant. Für die Kanalisation, insbesondere den Oberflächenwasserkanal, wird durch einen Fachplaner bereits ein entsprechendes Projekt erarbeitet. Danach soll der Oberflächenwasserkanal an den vorhandenen Bach angeschlossen werden. Hierfür wird seitens der Gemeinde Kochel a. See ein separates wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die sonstigen Hausabwässer sind in den Gemeindekanal im Bergfeldweg einzuleiten. Aufgrund der bewegten Geländesituation ist für die Einleitung der Hausabwässer die Errichtung einer zentralen unterirdischen Hebeanlage notwendig. Diese Hebeanlage sowie die Sammelkanäle werden, wie oben bereits ausgeführt, im Zuge der Baureifmachung von der Gemeinde erstellt und die Kosten entsprechend umgelegt.

Aufgrund der unmittelbaren Umlegung der Erschließungskosten in den Grundstückspreis entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

4. Ordnung von Grund und Boden :

Die gesamten zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Gemeindebesitz. Die Parzellierung erfolgt durch die Gemeinde selbst. Daher sind zur Realisierung des Bebauungsplanes keinerlei Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden notwendig.

5. Grünordnung/Naturschutz :

Das Baugebiet stellt den südlichen Abschluß der zusammenhängenden Bebauung in Kochel a. See dar. Die Anbindung an die privaten Parkflächen sowie die unbebauten Gebiete erfolgt im Süden mittels der zu erhaltenden Mischwaldfläche. Zur Durchgrünung des Baugebietes selbst sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Regierung von Oberbayern angeregt, einen gestuften Waldrand zu schaffen (keine Großbäume im Abstand von 20 m zur Bebauung). Dieser Vorschlag wird in Absprache mit dem Forstamt realisiert.

Der zu erhaltende Mischwaldbestand (Waldungen mit 6 d-Flächen) bleibt, zum Schutz von Natur und Landschaft der natürlichen Entwicklung vorbehalten. Jegliche gärtnerische Nutzung ist, nach Herstellung des o.g. gestuften Waldrandes und der Ausführung der ergänzenden Bepflanzung gem. Bebauungsplan, untersagt.

Die gesamte Mischwaldfläche wird gleichzeitig als Biotop festgesetzt. Zur Vermeidung anhaltender bzw. bleibender Grundwasserabsenkungen wird die Einleitung von Dränagen an den Oberflächenwasserkanal verboten (d.h. Ausführung der Kellergeschoße in Sperrbeton erforderlich).

Ebenso ist zum Schutz des Bodens eine Versiegelung der Grundstücks- und Grundstücksverkehrsflächen verboten.

Um den Zielen des Waldfunktionsplanes zu entsprechen, wurden als Ersatz für die Bauflächen sowohl vom Grundstücksvorbesitzer als auch von der Gemeinde Kochel a. See umfangreiche Ersatzflächen für den Wald bepflanzt : Neupflanzungen von 220 Bäumen im Bereich des Finckberges, zuzüglich Sträucher; Neupflanzung von 80 Bäumen beim neuen Friedhofsgelände; Neupflanzungen von 30 Bäumen auf dem "trimini"-Parkplatzgelände sowie Neubepflanzung der Flurnr. 3137/1 in Altjoch durch den Grundstücksvorbesitzer.

6. Immissionsschutz :

Die von der Bundesstraße B 11 und den im Norden befindlichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausgehenden Immissionen (= Geräuschimmissionen) wurden durch entsprechende TÜV-Gutachten vom 10.04.1992 und 23.02.1993 untersucht.

Danach ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im geplanten Baugebiet gewährleistet. Auch die nach TALärm zulässigen Immissionsrichtwerte werden hinreichend unterschritten.

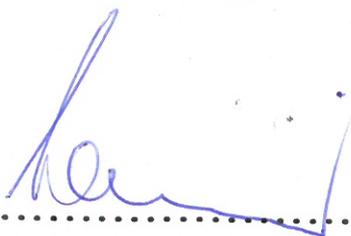
Die sich aus den Gutachten ergebenden Forderungen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

7. Öffentliche Auslegung :

Diese Begründung lag mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.-04.1993 vom 19.04.1993 bis 21.05.1993 öffentlich aus.

Kochel a. See, den 23.10.1992 / 05.04.1993

Für die Gemeinde:

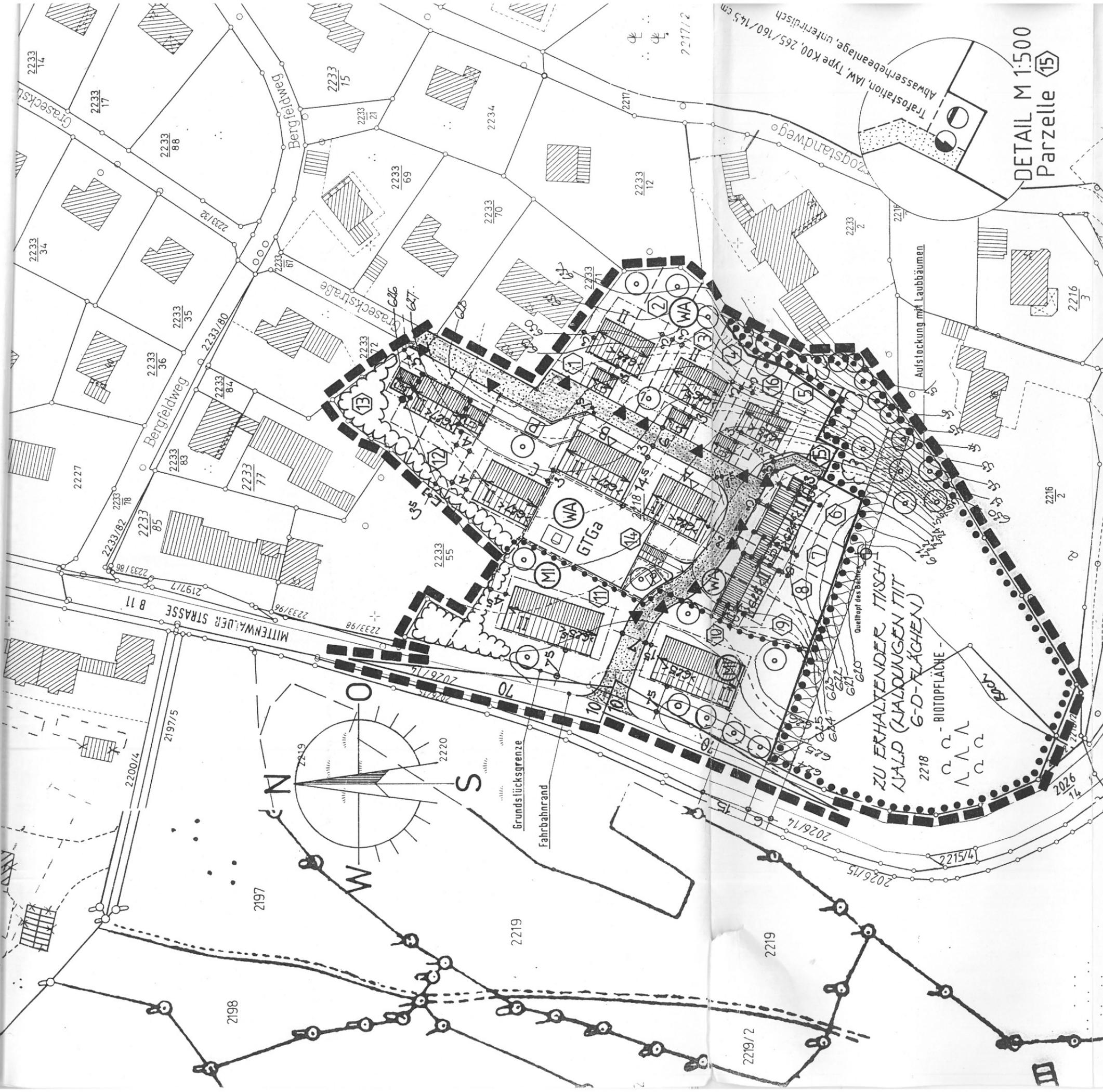


(Zauner, 1. Bürgermeister)

Als Planfertiger:



(Holzer, Architekt)



BEBAUUNGSPLAN "FINCKBERG"

M. 1 : 1000

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

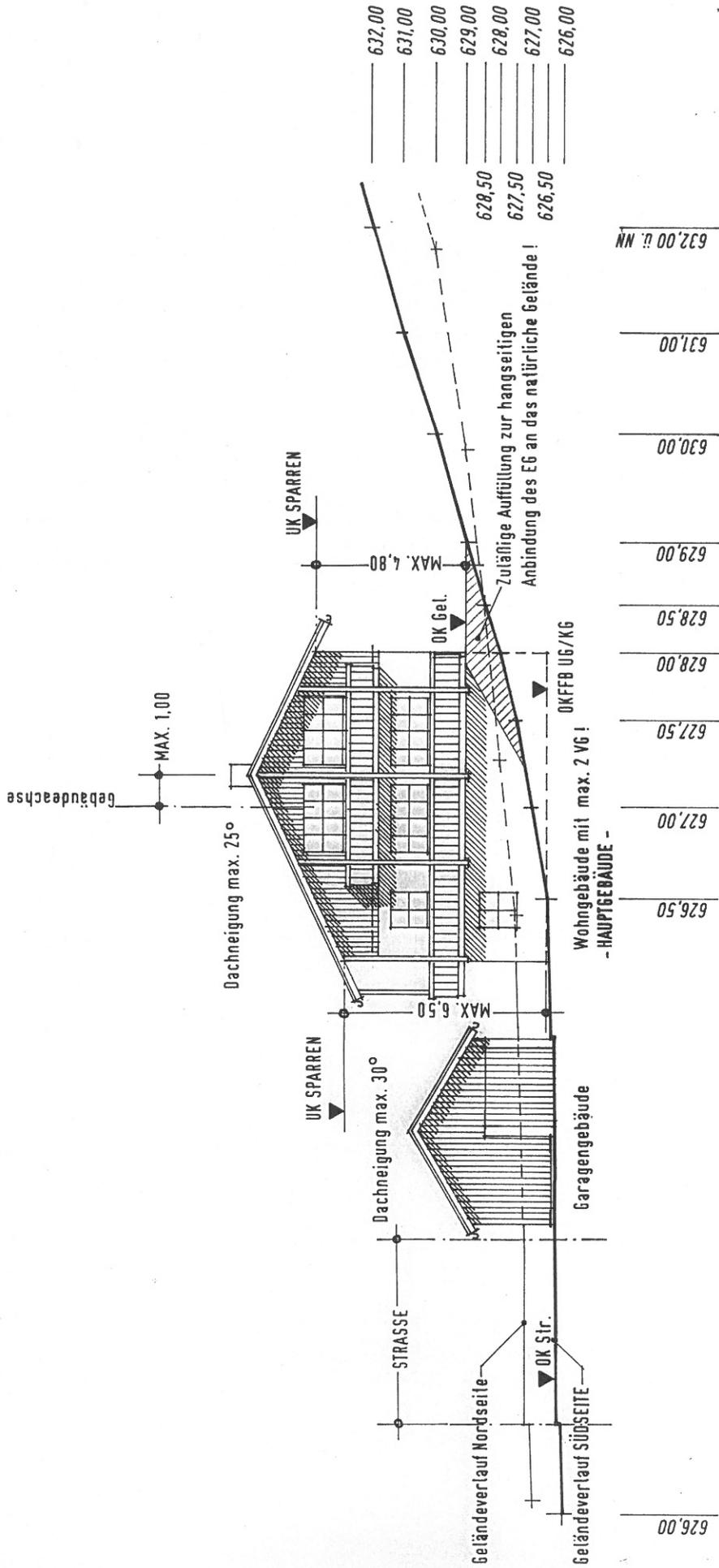
23.10.1992 GEÄ. 05.04.1993
 27.07.1993

101

STRAßE

Dieser Schnitt gilt analog auch für die Parzellen 1, 2, 16 + 5!

Die Fassadendarstellung ist nur ein unverbindlicher Gestaltungsvorschlag!



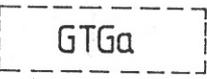
BEBAUUNGSPLAN "FINCKBERG"

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

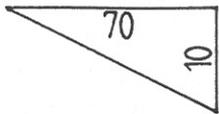
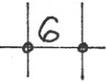
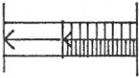
Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nummern 2218 und 2218/4 sowie die Teilflächen von Flur-Nummer 2233/67 und 2026/14; alles Gemarkung Kochel a. See.

Die Gemeinde Kochel a. See erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bau-gesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Sat-zung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

- 1)  Geltungsbereich
- 2)  Baugrenze
- 3)  Einfahrt zum Grundstück
- 4)  maximale Anzahl der Vollgeschoße
- 5)  Allgemeines Wohngebiet
- 6)  Mischgebiet
- 7)  Standort für Garagen
- 8)  Standort für Gemeinschafts-Tiefgarage, zugeordnet der Parzelle 14.
- 9)  Fläche für Parkplätze (Stellplätze)
- 10)  Pflanzgebot für einheimische Laubbäume. Zulässig sind alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 250 - 300 cm) wie Birke, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume.
- 11)  Zu erhaltende Laubbäume
- 12)  Pflanzgebot für einheimische Sträucher, wie z.B. Hainbuche, Haselnußstrauch, Holunder und Flieder. Dort, wo diese Sträucher eine natürliche Einfriedung bilden, darf die Endgröße der Bepflanzung 2,00 m nicht übersteigen. Die Bepflanzung hat zusammenhängend, wie im Plan dargestellt, zu erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

- 13)  Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahnmitte, freizuhalten ist.
- 14)  Maßangaben in Metern
- 15) $>625<$ Maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens über NN; bei Hanghäusern Höhenlage des Untergeschoß-Fußbodens über NN (= Parzellen 1 bis 5 und 16).
- 16)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung zwischen Mischgebiet und allg. Wohngebiet sowie zwischen Wohnbau- und Garagenbauflächen der Parzellen 6 bis 9 und 12 bis 13.
- 17)  Firstrichtung
- 18)  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (geplante Erschließungsstraße und befahrbarer Fußweg)
- 19)  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier insbes. Waldungen mit 6d-Flächen -Biotopfläche-.
- 20)  Abwasseranlage, hier: unterirdische Hebeanlage für den Gemeindekanal
- 21)  Elektrizitätsanlage, hier : Trafostation der IAW, Type K00, Größe (L x B x H) 265 x 160 x 145 cm.
- 22)  Überdachte Tiefgaragenrampe
- 23)  Private Grünfläche, Kinderspielplatz (für die Mehrfamilienhäuser der Parzelle 14).
- 24)  Waldsaum (abgestufter Waldrand) mit Sträuchern (Haselnuß, Weißdorn, Schlehe) und niedrigen Bäumen (Eichen - Quercus robur, Hainbuchen).

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

I. Bei der Bebauung dürfen bei den einzelnen Bauparzellen die nachfolgend aufgelisteten Grundflächen (ohne Garagen) nicht überschritten werden :

Bauparzelle 1	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 2	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 3	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 4	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 16	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 5	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 6	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 7	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 8	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 9	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 10	Grundfläche max. 318 m ² (hier ist kein zusätzliches Garagengebäude oder sonstiges Nebengebäude zulässig).
Bauparzelle 11	Grundfläche max. 300 m ² (hier ist kein zusätzliches Garagengebäude oder sonstiges Nebengebäude zulässig).
Bauparzelle 12	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 13	Grundfläche max. 80 m ²
Bauparzelle 14	Baukörper A Grundfläche max. 200 m ² Baukörper B Grundfläche max. 235 m ² Baukörper C Grundfläche max. 200 m ²

Bauparzelle 5 und 16 darf alternativ auch zu einem Grundstück vereint werden und mit einem Einzelgebäude bebaut werden.

II. Die unter Ziff. I. genannten zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage wie folgt überschritten werden :

Parzellen 1 bis 9 sowie 12, 13 und 16 um max. 85%;

Parzellen 10 und 11 um max. 100 %;

Parzelle 14 um max. 145%.

(Zum Nachweis sind entsprechende Außenanlagenpläne mit den rechnerischen Nachweisen den Baugesuchen beizulegen).

III. Häuser und der Bauparzellen 1 bis 5 und 16 mit max. 2 Vollgeschoßen (da Hanghäuser : Unter- bzw. Kellergeschoß -kein Vollgeschoß-, Erd- sowie Dachgeschoß). Wandhöhe talseitig max. 650 cm, gemessen von OKFFB Untergeschoß bis UK Sparren an der Außenseite des aufsteigenden Mauerwerks. Wandhöhe bergseitig max. 480 cm, gemessen von OK Gelände -natürlich oder aufgefüllt- bis UK Sparren an der Außenseite des aufsteigenden Mauerwerks. Außer mittige Firste, Abweichung zur Mitte max. 100 cm zulässig, Dachneigung max. 25°.

Bei den einzelstehenden Garagenbauwerken dieser Parzellen Dachneigung steiler wie Wohngebäude, max. 30°.

Siehe hierzu auch Zeichnung mit Geländeschnitt im M 1:200.

Ausführung der Dächer für die Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen als Satteldächer, die festgesetzte Firstrichtung hat über die größere Gesamt-Gebäudeausdehnung zu erfolgen. Es sind keine Dauchaufbauten zulässig.

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

- IV. Häuser der Bauparzellen 6 bis 9 sowie 12 und 13 mit max. 2 Vollgeschoßen (Erd- und Obergeschoß sowie Dachgeschoß.) Maximale Kniestockhöhe 40 cm, gemessen von der OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks. Dachneigung 25 bis 27°, First mittig. Sonst wie Ziff. III., letzter Absatz.
- V. Gebäude der Bauparzelle 14 mit max. 2 Vollgeschoßen (Erd- und Obergeschoß sowie Dachgeschoß.) Dachneigung 27°. Sonst wie Ziff. IV.
- VI. Gebäude der Bauparzellen 10 und 11 mit max. 2 Vollgeschoßen (Erd- und Dachgeschoß.) Im Erdgeschoß ist nur gewerbliche Nutzung zulässig, im Dachgeschoß auch Wohnnutzung. Kniestockhöhe im Dachgeschoß max. 100 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks; Dachneigung 35°, Dachaufbauten (Dachhäuser) zulässig. Sonst wie Ziff. IV.
- VII. Baukörper müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Form ohne Einschnürung haben. Anbauten, Wintergärten und ähnliches bis zu 1/3 der Länge der betreffenden Außenwand sind gestattet. Diese vorgenannten Anbauten sind nur an den Gesamtbaukörper-Längsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.
- VIII. Die Gebäude sind ortsüblich zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebel -Ausnahme Hanghäuser der Parzellen 1 bis 5 und 16-, Dacheindeckung als Schuppendeckung in roter bis rotbrauner Farbe, weiße Putzfassade). Ornamentputze sind nicht zulässig, als Fassadenverkleidungen sind nur echte Holzschalungen zulässig.
- IX. 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 Rohbau-Lichtmaß größer als 101/101 cm müssen unterteilt werden. Waagerechte Fenstersprossen sind deutlich schmaler auszuführen als die senkrechte Mittelsprosse.
Bei den Objekten auf Bauparzelle 10 + 11 sind industrielle Verglasungen aus Profilit-Bauglas o.ä. zulässig, soweit die senkrechten Stege die Glasflächen optisch deutlich teilen. Auch sind bei den Gebäuden die Außenfenster und Außentüren in Stahl- bzw. Leichtmetall-Konstruktionen zulässig. Diese sind jedoch im Holzton zu lackieren bzw. zu eloxieren.
- X. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von ca. 50/85 cm (Außenmaß) zulässig. Pro Gesamt-Baukörper dürfen nicht mehr als 2 Dachflächenfenster eingebaut werden. Eine Gemeinschaftsantenne je Gesamtbaukörper.
- XI. Brüstungsgeländer sind in Holz, mit senkrechten Profilen auszuführen. Übermäßige Verzierungen an Holzteilen, vor allem bei Balkonbrüstungen, Sparren und Pfettenköpfen und Ortgangbrettern sind nicht zulässig (kein "Neobarock").
- XII. Terrassen- und Hauszugänge dürfen nicht mit Kunststeinpflaster belegt oder geteert werden. Geschliffener oder polierter Naturstein außerhalb der Gebäude ist nicht zulässig.

- XIII. Die Bodenmodellierungen bei den Hanghäusern sind auf das notwendigste zu beschränken (den Eingabeplänen für die Hanghäuser sind deshalb Geländeschnitte, in West-Ost-Richtung und Nord-Süd-Richtung über das gesamte Grundstück verlaufend, beizulegen).
- XIV. Einfriedungen an den Straßenseiten sind nicht zwingend vorgeschrieben. Soweit solche freiwillig ausgeführt werden, Ausführung mit Holzzäunen, Höhe max. 1,20 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtdreieck). Zulässig sind Holzzäune aus senkrechten Profilen oder waagerechten Stangen oder Brettern. Keine straßenseitig sichtbaren Stahl- oder Betonpfosten. Keine Jägerzäune. Abfalltonnen sind verdeckt aufzustellen, jedoch nicht in Stahlbeton-Fertigteilen. Soweit es die Sicherheit des Betriebes erfordert, sind bei den Parzellen 10 und 11 ausnahmsweise auch Sicherheitsgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig.
- XV. Für Wohneinheiten bis 40 m² Wohnfläche gem. II. BerVO sind je 1 Stellplatz, für sonstige Wohneinheiten sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Errichtung der Stellplätze als Garagenstellplatz oder freie Stellplätze (soweit erforderlich, sind in den Garagen dazu Doppelparkeranlagen einzubauen).
Für die Wohnungen der Bauparzelle 14 sind pro Wohneinheit, unabhängig von der Wohnfläche, 1,5 Stellplätze zu errichten. Davon ist mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Tiefgaragen-Stellplatz herzustellen. Garagentore müssen mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Pro Gesamt-Gebäude bei den Bauparzellen 1 bis 9 sowie 16 und 12 bis 13 ist nur je ein Garagengebäude zulässig. Die Größe dieser Garagengebäude darf jedoch das Maß einer Doppelgarage (ca. 6,5 x 6,5 m) nicht überschreiten. Garagentore nur mit echter Holzaufdoppelung (gilt nur bei Garagen für Wohngebäude). 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 sowie die Stellplätze im Freien dürfen nicht versiegelt werden. Im Mischgebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- XVI. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- XVII. Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist zu beachten, daß buntlaubige und buntadelige Gehölze (z.B. Blutbuchen, Blaufichten) sowie Bäume mit Säulen- oder Trauerform nicht zulässig sind. Ebenso sind reine Nadelholzhecken, insbes. Thujenhecken nicht zulässig. Geeignete Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke sind alle heimischen Laubbäume und Stäucher wie z.B. Ahorn, Eberesche, Haselnußstrauch, Holunder und insbes. 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.
- XVIII. Die Anschlüsse an die Stromversorgung der IAW haben durch Erdkabel zu erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

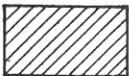
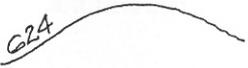
- XIX.** Die Tiefgaragenrampe ist mit einer schallabsorbierenden Konstruktion zu überdachen.
Die Abluft der Tiefgaragenentlüftung ist senkrecht nach oben über einen Kamin abzuleiten. Die Höhe der Ableitung muß den First der benachbarten Wohngebäude um mind. 1 m überragen.
- XX.** Aus Lärmschutzgründen sind bei der Errichtung der nachfolgend genannten Gebäude folgende Forderungen einzuhalten:
Bauparzelle 10 + 11:
Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen nur nach Osten ausgerichtet angeordnet werden.
Bauparzelle 9:
Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen nicht an der Westfassade des Gebäudes angeordnet werden.
Bauparzelle 14, Baukörper C:
Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen nicht an der Westfassade des Gebäudes angeordnet werden.
(Diese Anforderungen entsprechen dem Lärmschutz-Gutachten des TÜV Bayern vom 10.04.1992, Auftragsnr. 1140523).
Die Fenster aller Wohn- und Aufenthaltsräume der Gebäude auf den Bauparzellen 10 bis 13 und 14 C sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 auszuführen; d.h. das bewertete Schalldämmmaß $R'w$ der am Bau funktionsfähig eingebauten Fenster muß mind. 35 dB betragen.
- XXI.** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung jeglicher Düngemittel und Pestizide verboten (zum Schutz des Gewässers -Bach- das in den ca. 200 m entfernten Kochelsee mündet).
- XXII.** Die ausgewiesene Mischwaldfläche mit 6d-Flächen wird gleichzeitig als Biotopfläche festgesetzt.
Jegliche gärtnerische Nutzung, nach Herstellung des gestuften Waldrandes und der Bepflanzungsergänzungen gem. Planzeichnung, ist untersagt.

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

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 :

- D1)  bestehende Grundstücksgrenzen
- D2) 1234/5 Flurstücksnummern
- D3)  vorhandene Wohnbebauung
- D4)  vorhandene Nebengebäude
- D5)  Bebauungsvorschlag
- D6)  Meter-Höhenlinie über NN
- D7)  0,5 m Höhenlinie über NN
- D8)  Vorschlag für Grundstücksteilung
- D9)  Nummern der Bauparzellen
- D10) A B C Bezeichnung der Baukörper
- D11) UK Unterkante
- D12) OKFFB Oberkante fertiger Fußboden

D13) **Allgemeine Hinweise**

Erschließung :

Im Bebauungsplan dargestellt ist der Verlauf der Höhenlinien nach der Geländemodellierung, die von der Gemeinde als Grundstückseigentümer im Zuge der Baureifmachung vorgenommen wird. Ebenso wird im Zuge der Baureifmachung seitens der Gemeinde die Kanalisation im Straßenkörper der geplanten Erschließungsstraße sowie die Erschließungsstraße selbst ausgeführt. Diese Erschließungsmaßnahmen werden mit in den Grundstückspreis miteingerechnet. Ein Plan über die beabsichtigte Geländemodellierung liegt diesem Bebauungsplan bei.

Baugrund :

Über die Baugrundbeschaffenheit liegt ein Gutachten mit allgemeinen Vorschlägen für eine standsichere Gründung vor.

Lärmschutz :

Über die Lärmschutzanforderungen gemäß Ziff. B XX liegt ein entsprechendes Gutachten des TÜV Bayern vor.

Spielplatz :

Auf die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes für das Baugebiet wurde bewußt verzichtet, da sich ein öffentlicher Spielplatz, 300 m von der Mitte des Baugebietes entfernt, an der Mittenwalder Straße befindet.

E) **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN :**

E1) Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kochel a. See anzuschließen.

E2) Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Die Ausführung hat im Trennsystem zu erfolgen. Dränagen dürfen dabei nicht am Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

E3) Wegen dem unmittelbaren Abstand zu den Waldflächen ist in den Gebäuden und auf den Grundstücken die Errichtung und der Betrieb von offenen Feuerstellen sowie offenen Kaminen verboten (Art. 17, Abs. 2 BayWaldG).

BEBAUUNGSPLAN " FINCKBERG "

F) VERFAHRENSHINWEISE :

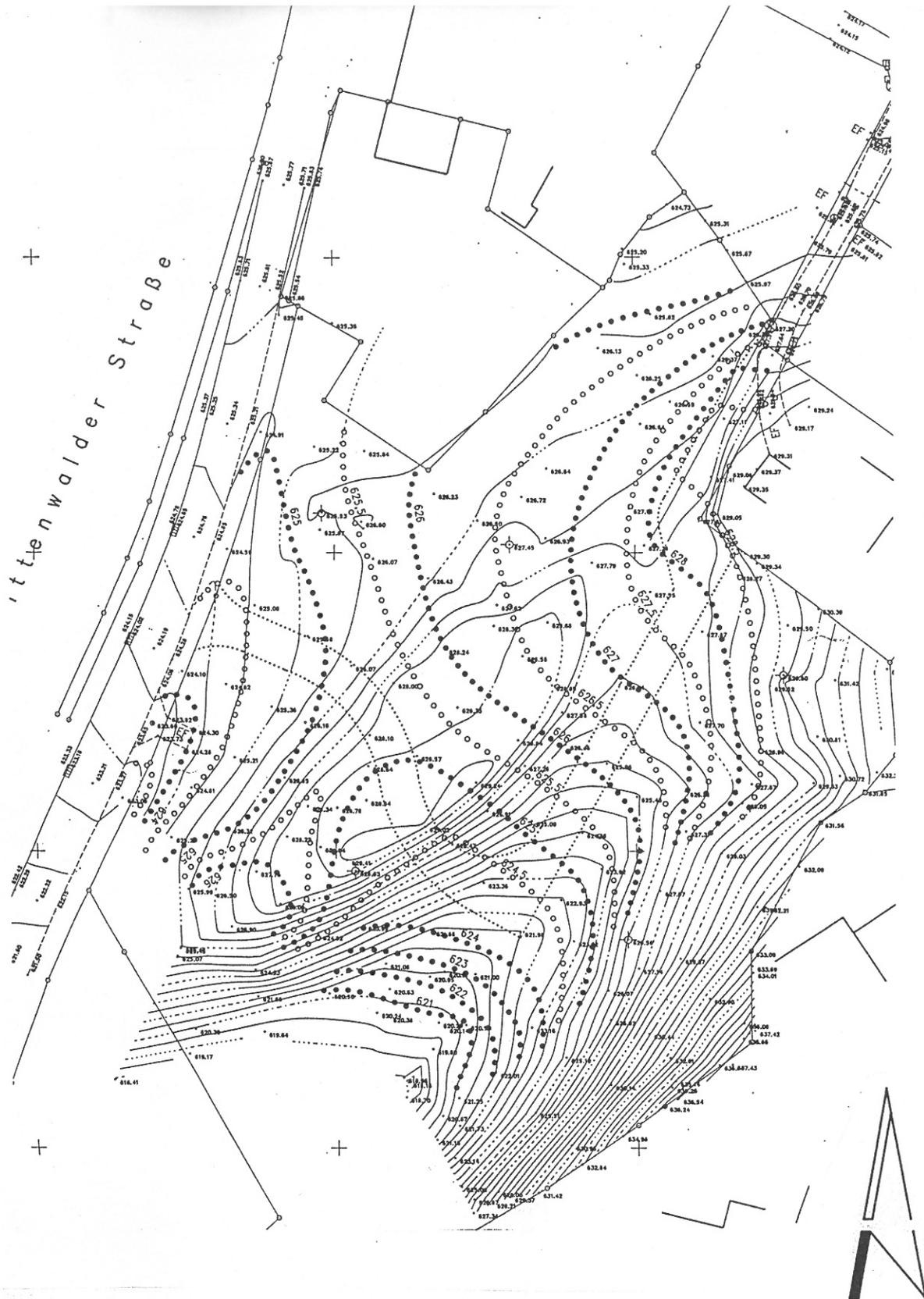
- a) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 17.02.1992 gefaßt und am 24.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- b) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.10.1992 hat in der Zeit vom 10.11.1992 bis 23.12.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.10.1992 hat in der Zeit vom 10.11.1992 bis 23.12.1992 stattgefunden (§ 4 BauGB).
- d) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 05.04.1993 hat in der Zeit vom 19.04.1993 bis 21.05.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- e) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.1993 wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 24.05.1993 gefaßt (§ 10 BauGB).
- f) Ein Anzeigeverfahren war nicht durchzuführen (§2 Abs. 6 Satz 1 BauGB MaßnahmenG 1993).
- g) Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte am 12.08.1993; 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 27.07.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).

Kochel am See, den 12.08.1993

Siegel



(1. Bürgermeister)



Zeichenerklärung:

Bestandshöhen über NN

Höhenlinie 1-Meter

Höhenlinie 0,5 Meter

Bestand

Neubau

* 625.42

—————

.....

● ● ● ●

○ ○ ○ ○

Tachymeteraufnahme 07.07.1992
Wolfgang Heubek Bad Tölz

Höhen über NN, G-Koordinaten

Vorschlag Geländemodellierung 01.09.1992

Anlage

zum Baugebungsplan-Entwurf "Finckberg"