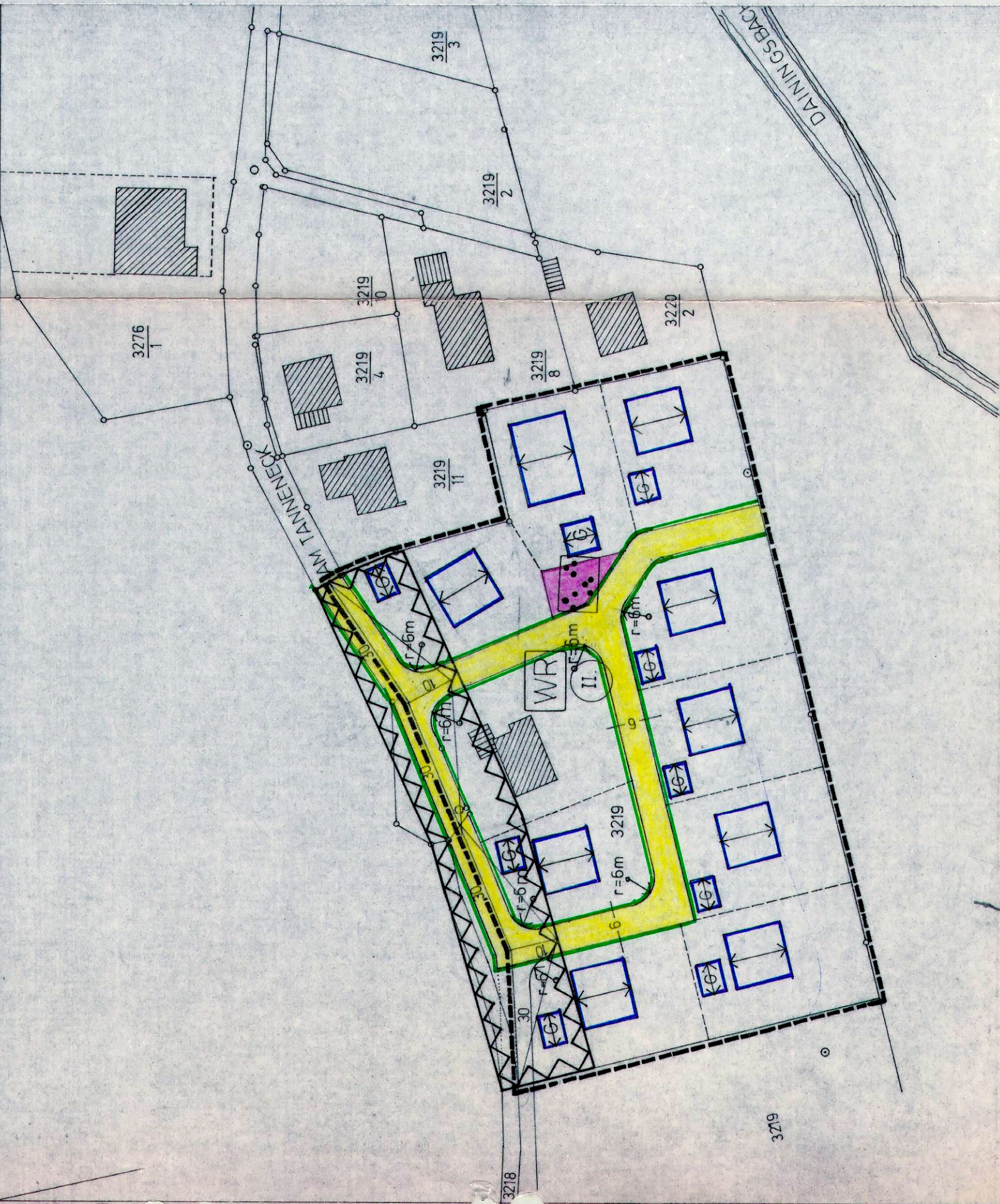


BEBAUUNGSPLAN
 NR. 04
 GEMEINDE KOCHEL A. SEE, ORTSTEIL WALCHENSEE.

M. 1 : 1000



1.00 SATZUNG

Die Gemeinde Kochel a. See erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.90 (BGBl.I.S 132) diesen Bebauungsplan mit der Bezeichnung

" A M T A N N E N E C K N R. 8 " als Satzung.

2.00 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächen - Begrenzungslinien
- Baugrenzen
- ← Verbindliche Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- r=6m Straßen - Radius
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend, Fußpfette innenliegend
- Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m, das von jeder Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten ist. Erlaubt sind heimische Laubbäume mit hohem Astansatz nicht unter 3 m.
- Bemaßung
- Flächen, von der Bebauung freizuhalten: Waldabstand 20 m. Ausgenommen Garagen.
- G Garage

3.00 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.01 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Tanneneck" ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.02 Die Höchstgrenze der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche von 108 qm bestimmt. Die Breite des Gebäudes darf max. 3/4 der Länge betragen (z.B. 9 x 12 m). Die max. Geschosfläche beträgt 216 qm. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt. Ein Kniestock

ist nicht zulässig. Der First muß über die längere Gebäudesseite verlaufen.

3.03 Die Dachneigung wird für alle Wohngebäude mit 23°, für alle Garagen mit 26°, die Dachformen als Satteldach festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung ist bindend. Dachgauben sowie Dach-einschnitte sind nicht gestattet. Das Garagendach darf abgeschleppt werden, der First muß jedoch mittig auf dem Garagenbaukörper zu liegen kommen. Im ganzen Bereich darf der Grenzabstand der Garagen auf 1 m reduziert werden. Ausgenommen die nord-westliche Gage.

3.04 Die Dachdeckung hat mit roten Dachpfannen zu erfolgen. Ausnahme können für Dächer und Fassaden andere Materialien zugelassen werden, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3.05 Es sind nur ruhige, hellgetönte Putzflächen zugelassen. Die Verwendung greller und bunter Farböne ist nicht zulässig. Zierputz und Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Fassadenmaterial ist generell untersagt. Eine Sockel-ausbildung ist unzulässig, der Putz ist bis zum Boden herabzuziehen.

3.06 Sichtschalungen im Bereich der Fassaden sind im oberen Geschosß möglich und wünschenswert. Sie müssen bis Unterkante der darunter liegenden Geschosßdecke senkrecht geführt werden.

3.07 Für Fenster- und Außenürelemente sowie für Balkongeländer ist als Material heimisches Holz vorzusehen. Die Fenster sind zweiflügelig auszubilden und größere Elemente und Veranden im Masstab der Fenster zu gliedern.

3.08 Wahlweise sind als Fensterläden Holzklappläden bzw. Rollläden in Holz oder dem Holz angepaßte Kunststoff-rollläden zulässig.

3.09 Die Garagentore sind mit einer Sichtholzbeplankung auszuführen. Kunststoff- oder Blechverkleidungen sind nicht gestattet.

3.10 Lichtgräben sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Aböschnungen dürfen nur mit einer max. Neigung von 1:8 ausgeführt werden.

3.11 Im gesamten Geltungsbereich ist im Freien die Aufstellung von Wohnwägen sowie Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe untersagt.

3.12 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Befugnisse der Deutschen Bundespost nach dem Telegraphenweggesetz bleiben davon unberücksichtigt.

3.13 Mülltonnen sind in geschlossenen Tonnenschränken in der Nähe der Straße unterzubringen.

3.14 Kamine sind möglichst nahe am Dachfirst anzuordnen, jedoch mindestens im oberen Drittel der Gesamtdachhöhe. Kaminzüge sind zusammenzufassen.

3.15 Für die Grundstückseinfriedungen ist ein einheitlicher Holzzaun, max. Höhe 1,00 m über Gelände, aus senkrechten Profilen (Staketenzaun) oder waagrechten Stangen oder Brettern vorzusehen. Betonpfosten sind nicht gestattet. Zwischen den Grundstücken ist ein grüner Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

3.16 Zwischen den Waldrändern und den geplanten Gebäuden ist ein Schutzstreifen von mind. 20 m als Grünfläche vorzusehen. Diese ist von der Bebauung freizuhalten, ausgenommen Garagen.

3.17 Die erforderlichen Stellflächen und Wege innerhalb des Grundstückes sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (kein Asphalt).

3.18 Auf den vorgeschlagenen Grundstücken sind pro 200 qm mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, entweder der Wuchsklasse 1 wie Linde, Buche, Bergahorn o.a. oder der Wuchsklasse 2 z.B. Obstbäume als Hochstamm, Wildkirsche, Eberesche o.a.

3.19 Die Oberkante des Erdgeschosß-Fußbodens muß mindestens 30 cm über dem Gelände liegen.

4.00 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3219 Flurstücknummer

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für Grundstücksteilung

5.00 VERFAHRENSHINWEISE

5.01 Der Gemeinderat Kochel a. See hat in seiner Sitzung vom 23.01.90 beschlossen, für das Gebiet Walchensee "Am Tanneneck" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Kochel a. See, den
 Siegel
 1. Bürgermeister

5.02 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom bis in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See öffentlich ausgelegt.

Kochel a. See, den
 Siegel
 1. Bürgermeister

5.03 Die Gemeinde Kochel a. See hat mit Beschluß des Gemeinderates vom gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan i.d.F. vom als Satzung erlassen.

Kochel a. See, den
 Siegel
 1. Bürgermeister

5.04 Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen hat mit Schreiben vom mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11, Abs.3 BauGB).

5.05 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann, wurde am örtlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

5.06 § 215 Abs.2 BauGB und § 44 BauGB wurden angewandt.

Kochel a. See, den
 Siegel
 1. Bürgermeister

Fassung vom 09.04.90
 Ergänzt am 07.05.90
 Ergänzt am 17.07.90
 ERGANZT AM 03.09.90
 ERGANZT AM 19.10.90

Der Planfertiger

MARTIN BOEHM
 ARCHITECT
 DPL-ING.TU
 SOPHENSTR.3
 8000 MÜNCHEN 2
 089/587714



0771 | 478 77 78