



**Präambel**

Die Gemeinde Kochel am See erläßt aufgrund §§ 9, 10 und 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Festsetzungen**

**1. Grenzen**

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches

**2. Art der Baulichen Nutzung**

**WA** 2.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

**E / DH** 2.2 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**o** 2.3 Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ 0,25** 3.1 Grundflächenzahl GRZ  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,25. Für Terrassen bis zu einer Fläche von 30 m² darf die GRZ überschritten werden. Die Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO darf für Garagen und Nebenanlagen max. 50% und für Stellplätze und Zufahrten zusätzlich max. 50% betragen.

**II** 3.2 Zahl der Vollgeschosse  
Im Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

**WH 6,50** 3.3 Wandhöhe  
Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenseite der Außenwand, darf max. 6,50 m betragen. Gemäß DIN EN 50341-1/04.2010 sind von Gebäuden 5,0 m Mindestabstand zu den Leitersellen einzuhalten.

Unzulässig sind Kniestöcke über einem zweiten Vollgeschoss. Zulässig ist maximal eine Fußfette von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

**•••••** 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der höchstzulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden.

**4. Höhenlage der Hauptgebäude**  
4.1 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden über dem aufgefüllten Gelände beträgt 100 cm.

**4.2** Bereich der flächigen Geländeauffüllung mit Höhenlinien.  
4.3 Das natürliche Gelände ist im aufzufüllenden Bereich bis auf die durch Höhenlinien festgesetzte Höhe aufzufüllen.  
4.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens muss mindestens 15 cm über der fertigen Geländeoberfläche liegen.

**5. Baugrenze**

**6. Mindestgrundstücksgröße**  
Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt für Doppelhaushälften 340 m² und für Einzelhäuser 500 m².

**E 3 WE DHH 2 WE** 7. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Nutzungsbereichen.  
Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. z.B. E 3 WE DHH 2 WE

**8. Verkehrsflächen**  
8.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

**8.2** Straßenbegrenzungslinie

**9. Einfriedungen, Stützmauern und Lichtgräben**  
9.1 Im Geltungsbereich sind nur Holzläune, jedoch keine geschlossenen Bretterwände, ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.  
9.2 Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen zu überwinden.  
9.3 Lichtgräben sind nur einmal je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

**8,0 m** 10. Maßzahlen in Meter

**11. Abstandsflächen**  
11.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art.6, Abs.1, Satz 1).  
11.2 Im Bereich der flächigen Geländeauffüllung ist die Oberfläche der Auffüllung Bezugshöhe für die Abstandsflächen.

**12. Festsetzungen zur Bauform und Dachgestaltung:**

**SD** 12.1 Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit mittigem First über dem Hauptbaukörper zulässig.  
Pultdächer dürfen an eine höhere Außenwand angebaut werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 22 - 28° zulässig

12.3 Fassadengestaltung:  
Fassaden können Holzoberflächen haben oder verputzt werden.

12.4 Solaranlagen  
Solaranlagen dürfen nur auf der Dachfläche und an den Fassaden (ohne Aufständerung) errichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass insgesamt eine rechteckige Fläche entsteht. Das Aufständern gegen die Firstrichtung ist unzulässig.

**Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

**13.0 Bodenschutz und Niederschlagswasser**

13.1 Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.

13.2 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.

13.3 Die Versiegelung von befestigten Flächen ist auf die Erschließungsstraße zu beschränken

**14.0 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)**

14.1 Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

14.2 Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

14.3 Fläche für die Ortsrandeingrünung; blumenreiche Magerwiese

14.4 private Grünfläche; Obstwiese

15.0 Begrünung:

15.1 vorhandener Baum, zu erhalten

15.2 Für die Ortsrandeingrünung sind Laubbäume und Strauchgruppen zu pflanzen.

15.3 Je 500 m² Gartenfläche ist zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

15.4 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

**16.0 Pflanzgrößen:**

16.1 Bäume I. Wuchsordnung (große Bäume):  
Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

16.2 Bäume II. Wuchsordnung (mittlere Bäume):  
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, STU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

16.3 Bäume III. Wuchsordnung (Kleinbäume):  
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, STU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

16.4 Sträucher:  
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt, das ist einfache Wurzelware.

**17.0 Sonstige Planzeichen**

- Abwasserkanal
- Mit Leitungsrechten belastete/zu belastende Fläche mit Breitenangabe

**B) Hinweise**

- 1. Bestehende Flurstücksgrenzen
- 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2505 3. Flurstücksnummer
- 4. Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
- 5. 110 kV-Leitersseil mit geringstem Bodenabstand (Höhen siehe Anlage zur Begründung)

6. Die Keller sind mit den Lichtschächten wasserdicht auszubilden.

7. Pflanzabstände  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

8. Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.

9. Niederschlagswasserbeseitigung  
Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

10. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art.8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

11. Pflanzenvorschlagsliste:  
Für die Pflanzgebote gemäß Ziffer 15. sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:

- 11.1 Bäume I. Wuchsordnung:
  - Acer platanoides, Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
  - Fagus sylvatica, Rotbuche
  - Fraxinus excelsior, Esche
  - Quercus robur, Stieleiche
  - Tilia cordata, Winterlinde

- 11.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:
  - Acer campestre, Feldahorn
  - Carpinus betulus, Hainbuche
  - Malus silvestris, Holzapfelbaum
  - Populus tremula, Zitterpappel
  - Prunus avium, Vogelkirsche
  - Pyrus pyrastra, Holzbirne
  - Sorbus aria, Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
  - Taxus baccata, Gemeine Eibe

- 11.3 Sträucher:
  - Corylus avellana, Waldhasel
  - Cornus mas, Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
  - Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
  - Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
  - Prunus spinosa, Schlehdorn
  - Rosa canina, Hundsrose
  - Salix caprea, Salweide
  - Sambucus nigra, schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus, Wasserschneeball
  - Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

**D) Verfahrenshinweise**

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2014 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 30.05.2014 bis 30.06.2014 durchgeführt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2014 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 30.05.2014 bis 30.06.2014 durchgeführt.

4. Öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 01.01.2016 bis einschl. 31.01.2016 durchgeführt.

5. Nochmalige öffentliche Auslegung  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.03.2016 bis einschl. 11.04.2016 erneut durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss  
Die Gemeinde Kochel am See hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2016 als Satzung beschlossen.

Kochel am See, den .....

.....  
1. Bürgermeister Thomas Holz

7. Schlussbekanntmachung  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2016 wurde am 21.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht und trat hierdurch in Kraft. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Kochel am See, den .....

.....  
1. Bürgermeister Thomas Holz

# Gemeinde Kochel am See Bebauungsplan gem. §13a BauGB mit integrierter Grünordnung Nr. 24 Wohngebiet "Am Sonnenstein/Kiensteinweg"

## SATZUNG

M 1:1000

Kochel am See, den 19.04.2016

**Auftraggeber:**

Gemeinde Kochel am See  
Kalmbachstr. 11  
82431 Kochel am See

**Planverfasser Bebauungsplan:**

**Horst Nadler**  
Dipl.-Ing. (FH), Architekt, Stadtplaner  
Am Feuerwehrhaus 1  
83671 Benediktbeuern

**Planverfasser Grünordnung  
mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung:**

**Planungsbüro**  
Freianlagen Grünordnung Landschaft  
**JOSEPH WURM**  
Dipl.-Ing. TU. Landschafts-Architekt  
Rathausplatz 10, 82382 Weilheim  
T. 0891 61324 F. 0891 41 704 41  
e-mail: office@joseph-wurm.de