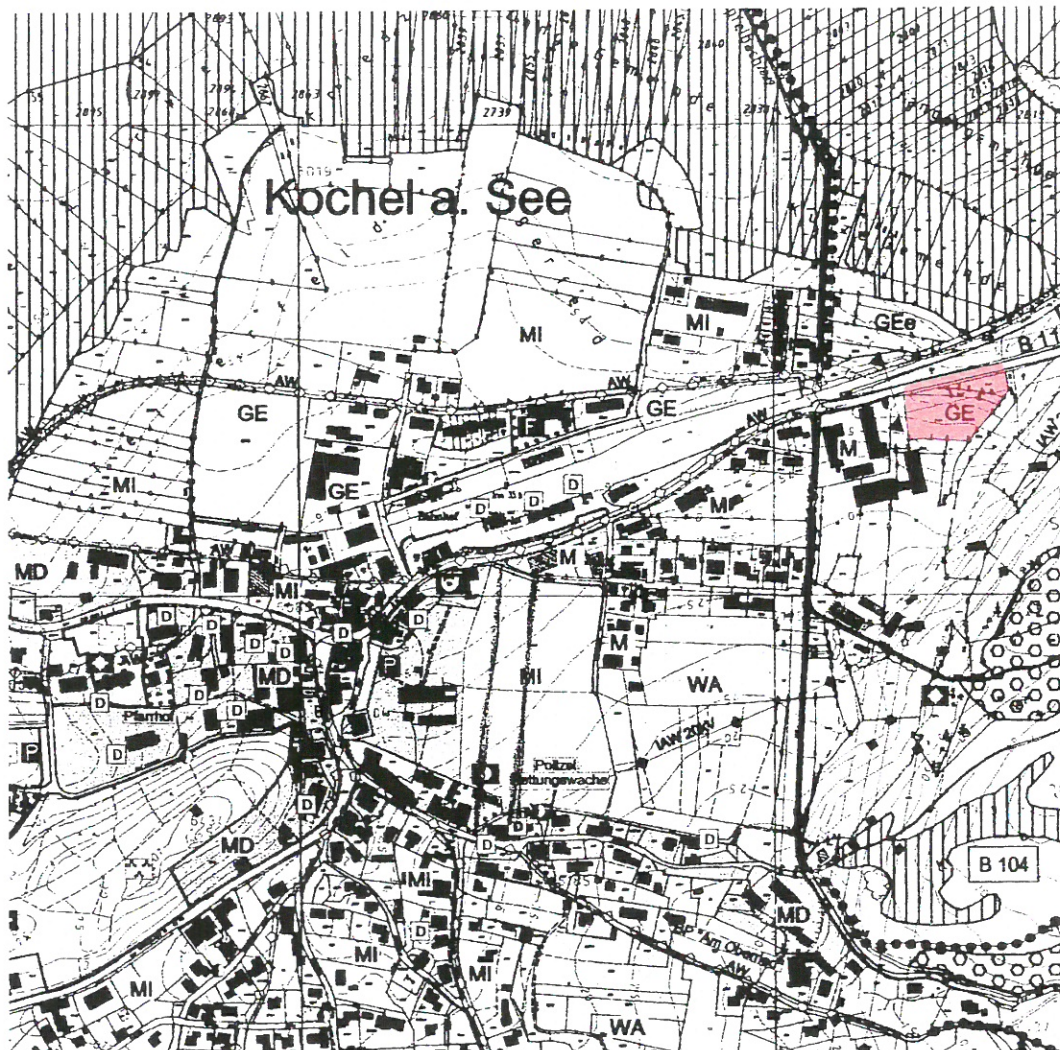




BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER B 11“

Erstellt 24.02.2003

Geändert 22.05.2003 / 09.07.2003



No 15

Lageplan

Planverfasser:

Architekturbüro Dinges
Bahnhofstraße 2
82449 Uffing a. Staffelsee

Grünordnung:

AGL Arbeitsgruppe für
Landnutzungsplanung
Dr. Ulrike Pröbstl
St. Andrästr. 8
82398 Etting Polling

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Baunutzungsverordnung (BauNV), der Planzeichenverordnung und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

A. I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet


MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. 1200 m² maximal zulässige Grundfläche

I maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

 Baugrenze

SD Satteldach

 Firstrichtung
Bei GE First auch um 90° gedreht zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Öffentlicher Gehweg



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich
nur hier zulässig



Sichtdreiecke
Textliche Festsetzungen siehe A.II.6.

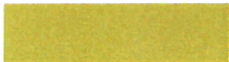
GRÜNORDNUNG



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft



Straßenbegleitgrün



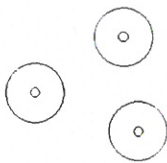
Private Grünflächen



Pflanzgebot für Bäume gem. 7. Nr. 1 (1) der textlichen
Festsetzung



Zu erhaltende Bäume



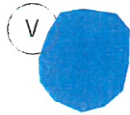
Anlage Streuobstwiese, Arten gem.
7. Nr. 1 (2) der textlichen Festsetzung



Sträucher zu pflanzen gem. 7. Nr. 1 (3)
der textlichen Festsetzung



Gehölz zu erhalten



Anlage einer Versickerungsmulde
für Oberflächenwasser

SONSTIGES

5 m Maßzahl in Meter
←————→

A.II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die zulässige Grundfläche darf um maximal 2.800 m² Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.
2. Abstandsflächen
Zur Flur Nr. 2664 wird auf Länge der Baugrenze Grenzbebauung zugelassen.
Im Übrigen gelten Art. 6 und 7 BayBO.
3. Trauf- und Gebäudehöhen
Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe über Gelände von 5,5 m festgesetzt.
Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs.3 Satz 2 BayBO.
4. Baugestaltung
Für die Fassaden sind ruhige Strukturen und Farbtöne zu verwenden, sie sind in gebrochenen Weißtönen zu streichen.
Fassadenverkleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen, naturfarben oder mit dezenten, hellen Anstrichen, sind zugelassen.
Die Dachneigung wird mit 25° (wie bei der Nachbarbebauung) festgelegt.
Es sind Dachüberstände am Ortgang von 1,0 m, an den Traufen von 0,8 m zu errichten.
Die Dächer sind mit hartem Dachdeckungsmaterial zu decken – Ziegel oder Betonstein.
Die Farben der Deckungen können sein: ziegelnaturrot, ziegelnaturrotbraun.
Anbauten von Nebengebäuden am Ostgiebel können auch mit Flachdächern, flach geneigten Dächern, mit Flachdachdeckungen oder extensiver Begrünung eingedeckt werden.

5. Stellplätze

Je 20 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein Stellplatz für Besucher und Angestellte vorzusehen.

6. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Zäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7. Grünordnung

Gehölzarten und Qualitäten: Zulässig sind nur heimische, standortgerechte Gehölze

Beispielhafte Liste für die privaten Grünflächen:

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 10-12 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Obstgehölze

Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm

Äpfel: geeignete Sorten, z.B.

Berner Rosenapfel

Danziger Kantapfel

Klarapfel

Wettringer

Glockenapfel

Birnen: geeignete Sorten, z.B.

Gute Graue

Doppelte Philippsbirne

Kirsche: geeignete Sorte, z.B.

Hedelfinger

(3) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern
Wildrosen

(4) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreana	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

7.2. Befestigte Flächen

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, wassergebundener Belag oder Pflaster). Bei Verwendung von Pflaster muss der Fuganteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

7.3. In der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Flurnummer 2752/4 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Obstbäume gemäß 7.1. Nr. 1 (2) zu pflanzen. Im Osten ist ein Großbaum nach 7.1. Nr. 1 (1) zu pflanzen. Ebenso ist die bestehende Allee durch Ergänzung eines Großbaums nach Osten hin nach 7.1. Nr. 1 (1) zu ergänzen. Die Flächen sind zweimal im Jahr nach dem 15.06. zu mähen, auf eine Düngung ist zu verzichten.

Auf den Flurnummern 2664, 2666, 2667 und 2669 ist auf den Flächen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Ortsrandeingrünung eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern nach 7.1. Nr. 1 (1) und (3) zu entwickeln. Die Sträucher sind im Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen.

Die Sickermulde ist naturnah auszubilden.

7.4. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind (spätestens in der folgenden Vegetationsperiode) nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

7.5. Die privaten Grünflächen sind als Landschaftsrasen auszubilden (und regelmäßig zu mähen).

7.6. Straßen begleitende Pflanzungen sind mit dem Straßenbauamt Weilheim abzustimmen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand vom Fahrbahnrand von 3 m haben. Bei Gehwegen, die durch ein Hochbord von der Fahrbahn getrennt sind, ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

B. I HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Gebäude mit Firstrichtung



Bestehendes Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



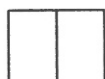
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

899

Flurstücksnummern



Mögliche Einteilung der Stellplätze

B. II HINWEISE DURCH TEXT

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund der vermuteten Bodenbeschaffenheit nicht gesichert. Bodenuntersuchungen haben hier Sicherheit zu schaffen, bzw. Lösungsmöglichkeiten wie Zisternen, Verdunstungsweiher usw. aufzuzeigen. Ergebnisse der Untersuchung und die Lösungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauwerber vorzulegen.

Zur verkehrstechnischen Sicherung der neu einzurichtenden Ein- und Ausfahrten ist das Ortschild, und damit die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 Km/Std, auf der B 11 nach Nord-Osten zu verschieben.

Bewertung der Nutzung unter Berücksichtigung des § 11 Baunutzungsverordnung und der GemBek. der B. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern über Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung vom 6. Juli 1992 (AII-MBl. S. 645):

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen keinen „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne 2.1.2 o.g. GemBek. Die maximale Geschossfläche von 1200 m² entsprechend dem Punkt 2.1.4.2 o.g. GemBek. zur Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Sätze 4 und 4 BauNVO, wird nicht überschritten.

Der bestehende Gehsteig soll ab Gebäudeeinfahrt „Verstärkeramt“ bis zur geplanten Grundstückseinfahrt des Lebensmittelmarktes verlängert werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden."

Mit Grundwasser ist ca. 4 m unter Geländeoberfläche zu rechnen. Für eine erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Bad Tölz eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art 17 bzw. 17a Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens die im Zuge der Aushubarbeiten zutage treten und Hinweise auf Altlasten bieten, sind dem Landratsamt gem. Mitteilungspflicht nach Art. 2 BayBodSchG unverzüglich zu melden.

Im Westen des Baugebietes existieren Anlagen der Deutschen Telekom. Sollten im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes Änderungen an den Anlagen erforderlich werden, so sind diese im Einvernehmen mit der Deutschen Telekom vom Bauwerber vorzunehmen.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

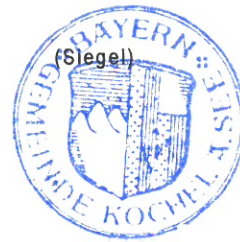
1. Ordnungswidrig handelt, wer einer in diesem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzte Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden; er kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro belegt werden.

2. Rechtsverweis auf Bußgeldvorschrift nach Bayerischer Bauordnung Artikel 89 Abs. 1 Nr. 17.
Demnach kann mit einer Geldbuße bis fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach Artikel 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

D. VERFAHRENSVERMERKE

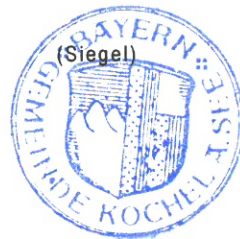
1. Aufstellungsbeschluss am 24.02.2003
bekannt gemacht am 03.03.2003
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 12.03.2003 bis 11.04.2003
§ 3 Abs. 1 BauGB
3. Trägerbeteiligung vom 11.03.2003 bis 11.04.2003
§ 4 Abs. 1 BauGB
4. Öffentliche Auslegung vom 27.05.2003 bis 27.06.2003
§ 3 Abs. 2 BauGB
bekannt gemacht am 19.05.2003
5. Satzungsbeschluss am 30.06.2003
6. Genehmigungsbescheid Landratsamt vom *Nr. 21-610* 22.07.2003
31/2 - Ko/Sch
Ausfertigung am 24.07.2003
Kochel am See, *24.07.2003*


.....
(1. Bürgermeister Englert)



8. Schlussbekanntmachung am 25.07.2003
§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB
Kochel am See, *25.07.2003*


.....
(1. Bürgermeister Englert)



BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Versorgung der Bürger der Gemeinde Kochel mit einem Vollsortiment an Lebensmitteln ist nicht ausreichend gesichert.

Die Gemeinde Kochel war bemüht im Gemeindegebiet an geeigneter Stelle eine Fläche auszuweisen, wo ein neuer Markt in der erforderlichen Größe und Ausstattung entstehen kann.

Die Fläche an der Bahnhofstraße hat sich angeboten, da die verkehrstechnische Lage zur Erschließung zu Fuß, per Rad und PKW bestens geeignet ist. Die Grundstückslage kommt den Erfordernissen von möglichen Betreibern entgegen.

Durch den Bebauungsplan soll der Standort für den Lebensmittelmarkt vorbereitet werden.

2. Instruktionsgebiet

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Gebiet erfasst Teile der Grundstücke :
Fl.Nr. 2664/ 2666 / 2667 / 2669 (Teil) / 2752/4 / Teilbereich der B 11

3. Planerische Vorgaben

Im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kochel (Entwurf vom 30.04.2002) ist das Instruktionsgebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße/ B 11 erschlossen.

5. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Das Baugebiet wird durch Gehölzpflanzungen im Osten und Süden sowie eine Allee entlang der Bundesstraße in die Umgebung eingebunden. Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Anlage einer Sickersmulde zur Vermeidung und Minimierung von Belastungen bei.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage an der Gemeindegrenze und dem Anschluss an die freie Landschaft ist es auch erforderlich, hier fremdländische Gehölze, sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze auszuschließen.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren. Dazu zählen unter anderem

- die Durchgrünung mit Gehölzen im Grenzbereich am Zaun,
- wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen,
- Herstellen einer Sickersmulde.

Bewertung und Ermittlung des Eingriffs

Der Eingriff erfolgt insgesamt auf Flächen der Kategorie I (intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland). Die geplante Bebauung ist dem Typ A mit hohem Versiegelungsgrad zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche (ha)	Eingriffsschwere	Faktor	Ausgleichsfläche
0,400	Typ A	0,4	0,160

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,160 ha.

Ausgleich

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich kann im Plangebiet erreicht werden. Dazu werden Teilflächen der Flurstücke 2664, 2666, 2667 und 2669 im Osten bzw. Süden des Geltungsbereichs sowie das Flurstück 2752/4 im Norden zwischen Bahngelände und Bundesstraße herangezogen (siehe nachstehende Tabelle und Abb.1). Aufgrund der Vorwertigkeiten (Gebüsch und Großbäume) kann nicht die vollständige Fläche anerkannt werden.

Tab. 1: für den Ausgleich in Anspruch genommene Flächen:

Flurstück	Fläche (m ²)	als Ausgleich anzuerkennen:
2664	126	60
2666	73	73
2667	147	70
2669	123	123
2752/4	1736	1430
Gesamt	2205	1756

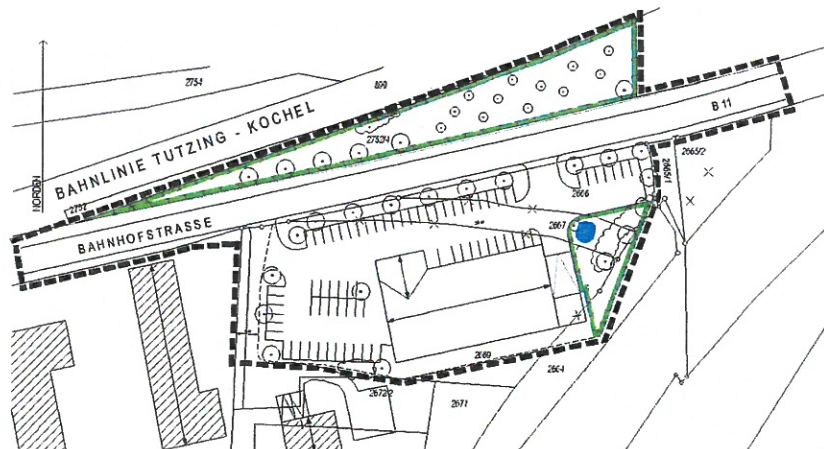


Abb. 1: Lage der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Der Eingriff kann damit vor Ort ausgeglichen werden. Die Entwicklung einer Streuobstwiese entspricht den im Ortsbereich vielerorts entfallenden wertvollen Lebensraumtypen, die zu einem grünen Ortsmantel beitragen.

6. Stellplätze

Die nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Parkplatz nachgewiesen.

Der Lieferverkehr erfolgt über den Parkplatz zur Entladerampe im Nord-Osten der baulichen Anlage.

7. Altlasten

Altlasten sind nach den Angaben der Grundstückseigentümer, den Feststellungen der Planer und der Aktenlage bei der Gemeinde Kochel nicht bekannt.

8. Bodenordnung

Soweit im Bebauungsplan vorgesehen ist Gebäude über bestehende Grundstücksgrenzen zu bauen, bedarf es einer Grenzregelung oder sonstigen Bodenordnung, die vom Grundstückseigentümer zu veranlassen sind.

9. Planungsstatistische Zahlen

Bebauungsplangebiet

Instruktionsgebiet	9706 m ²
Bruttobauland	5276 m ²
Öffentliche Straßen	2694 m ²
Ausgleichsflächen	1737 m ²

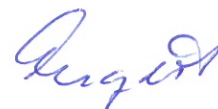
GE

Baugrundstücksfläche	5276 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	1200 m ²
Freifläche	4076 m ²
davon	
Parkplatzfläche + Zufahrten	2612 m ²
Grünflächen	995 m ²
davon Ausgleichsflächen	469 m ²

Diese Begründung lag zusammen mit dem Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

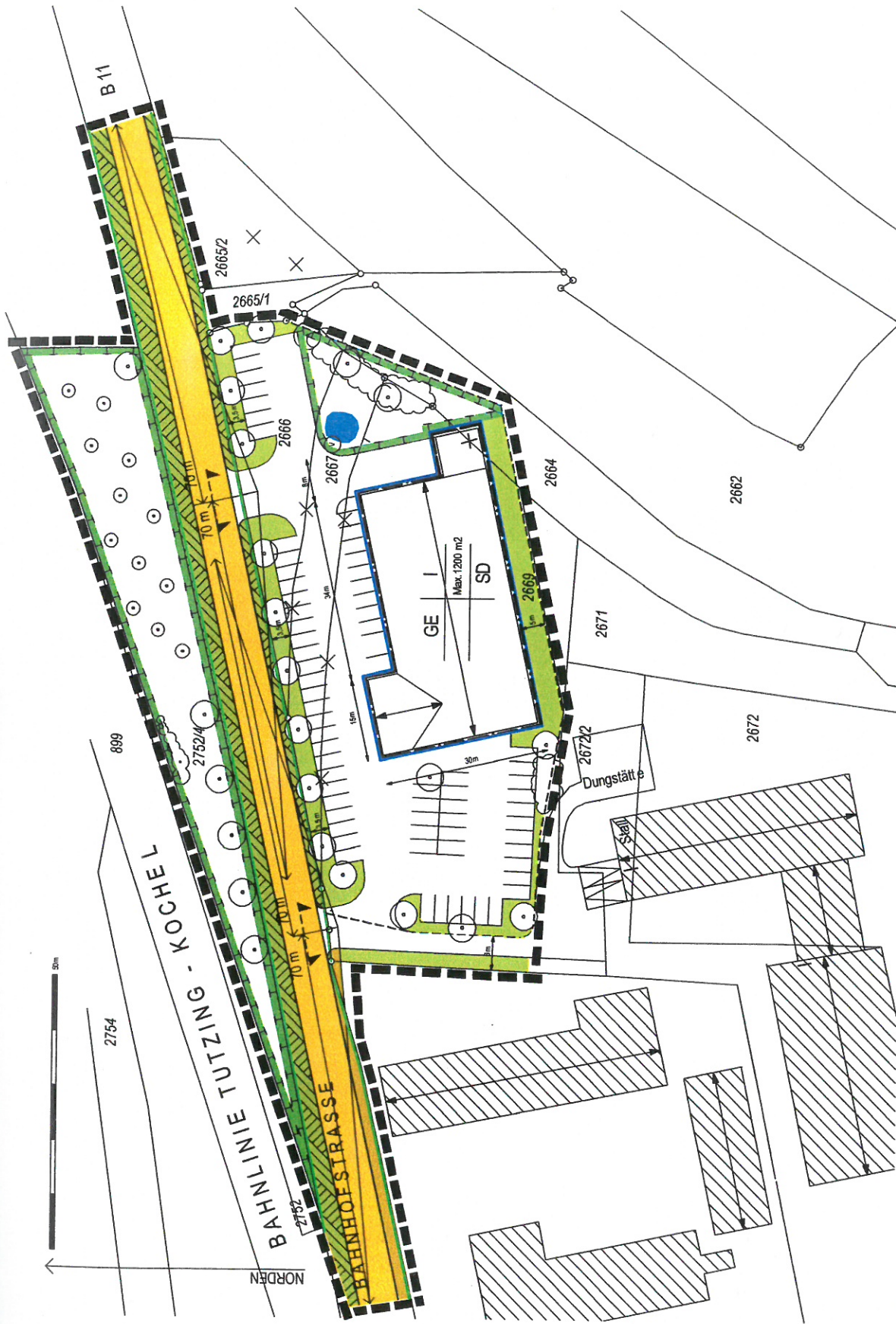
16. Juli 2003

09/07/2003 R. Liger
Datum und Unterschrift Verfasser



1. Bürgermeister

Datum und Unterschrift Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER B11", KOCHEL AM SEE

PLANZEICHNUNG M 1 : 1000