

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Alte Straße" Kochel a. See

Die Gemeinde Kochel a. See erlässt auf Grund Par. 2 Abs. 1, Par. 9 und Par. 10 BauGB, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.1 **.....** Geltungsbereich
- 1.2 **-----** Baugrenze
- 1.3 **-----** Fläche für Garagen
- 1.4 **∞** Pflanzgebiet für einheimische Sträucher (Eingrünung des Baugebietes). Wegen der Endhöhe der Sträucher im Leitungsschutzbereich siehe Auflagen der E.ON und der DB Energie GmbH.
- 1.5 **○** Zu erhaltender Laubbaum
- 1.6 **|—|** Maßabgabe in Metern
- 1.7 **↔** Firstrichtung zwingend

2. Festsetzungen durch Text

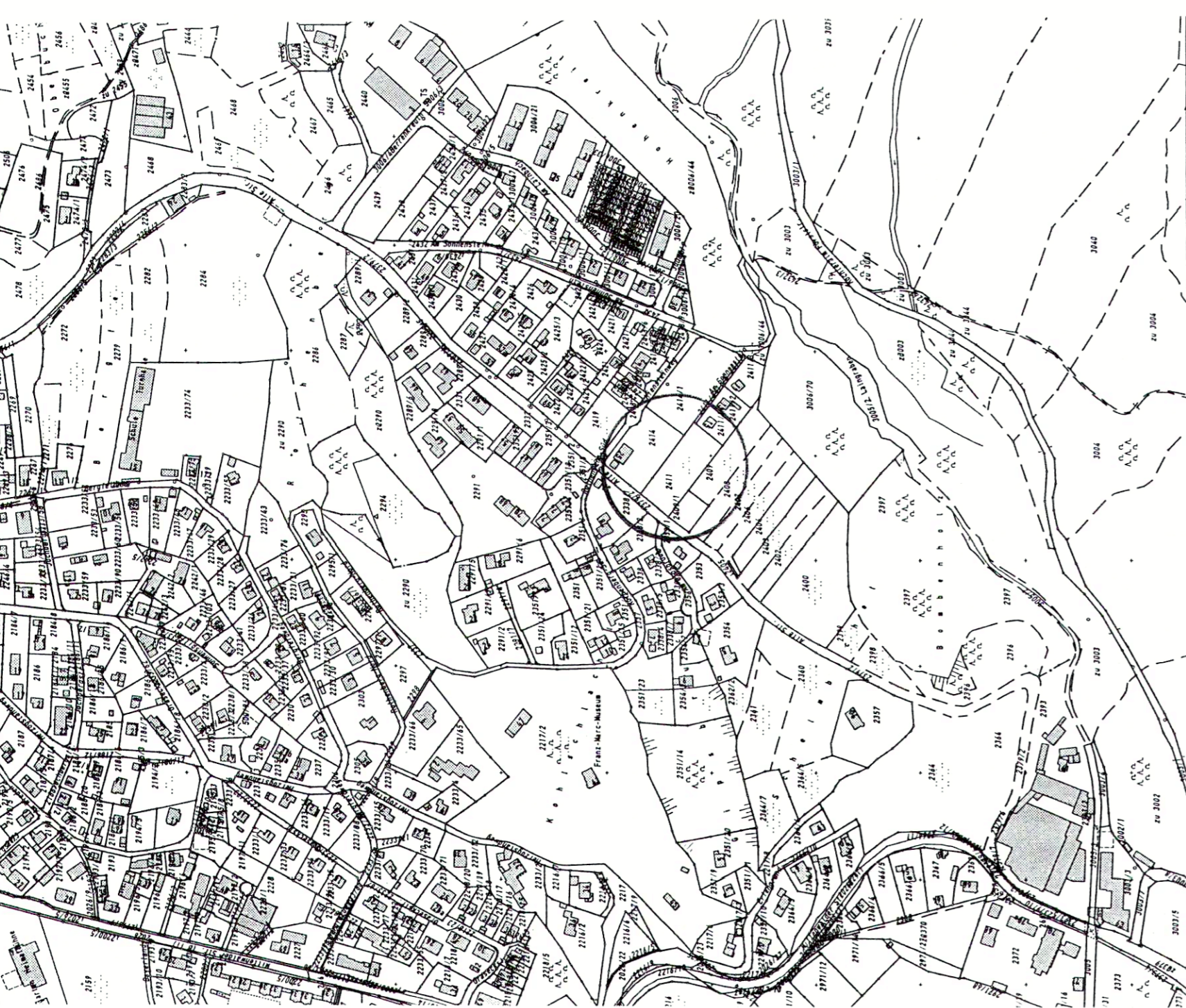
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 2.1.2 GR max. 160 m² – max. Hausbreite 11,0 m. Die zulässige Grundfläche darf durch die in Par. 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf jeweils 110 m² überschritten werden.
- 2.1.3 **Ⓜ** Zahl der Vollgeschosse, zwingend = II
- 2.2 Weitere Festsetzungen
 - 2.2.1 Dachneigung 24° – 28°, First mittig. Ausführung der Dächer für die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude als Satteldächer, die festgesetzte Firstrichtung hat über die größere Gebäudeseite zu erfolgen. Es sind keine Dachaufbauten und Dachausmittle zulässig. Untergeordnete Querriegel (Breite max. 1/3 der Wandhöhe) sind zulässig, jedoch nicht als gemeinsame Querriegel bei Hausgruppen. Es sind max. 3 Dachfenster mit einer max. Größe von 75/150 cm je Dachseite zugelassen.
 - 2.2.2 Balkone müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Form (Seitenverhältnis min. 1 : 1,2) ohne Einschnürungen haben. Balkone, Terrassen u. ä. bis zu einem Drittel der Länge der betreffenden Außenwand zulässig. Diese vorg. Anbauten sind nur an den Baukörper-Längsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.
 - 2.2.3 Die Gebäude sind ostwärts zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebel, Dachendeckung als Schuppendeckung in roter bis rotbrauner Farbe) und nur Holzschalungen zulässig, Holzhäuser sind zulässig.
 - 2.2.4 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Außenfenster, Außentüren und Balkongeländer sind in Holzkonstruktion auszuführen. Leinwand Fensterprofile und asymmetrisch geteilte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einer Rohbaubreite größer als 106 cm müssen unterteilt werden. Waagrechte Fenstersprossen sind deutlich schmäler auszuführen als die senkrechte Mittelsprosse.
 - 2.2.5 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Soweit Einfriedungen ausgeführt werden, gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:
Ausführung straßenseitig nur mit Holzzäunen, Höhe max. 1,00 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtdreieck). Zulässig sind straßenseitig nur Holzzäune mit senkrechten Profilen, waagrecht Stangen oder Brettern. Keine strabenseitig sicheren Stahl- oder Betonpfosten. Keine Jägerzäune. Abfalltonnen sind verdeckt auszustellen, jedoch nicht in Stahlpfosten-Fertigteilen. An den übrigen Grundstücksseiten sind Mischengrenzabstände zulässig, jedoch keine Einfriedungen aus Gartenmauern und ähnlichen Konstruktionen.
 - 2.2.6 Garageneingänge nur mit Holzauflappung. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 2.2.7 Bei der Befanzung der Grundstücke ist zu beachten, dass buntblauige und bunt-nadelnde Gehölze (z. B. Bluthorn, Blaulichen) sowie Bäume mit Säulen- oder Trauerform nicht zulässig sind. Ebenso sind reine Nadelholzhäcker, insbesondere Thujenhecken, nicht zulässig.
Geeignete Gehölze zur Befanzung der Grundstücke sind alle heimischen Laubbäume und Sträucher wie z. B. Ahorn, Eberesche, Hosenhainstrauch, Hollender und insbesondere auch Obstgehölze. Bei natürlichen Einfriedungen darf die Endgröße der Befanzung 2,00 m nicht übersteigen; das gilt jedoch nicht für Einzelbäume und Baumgruppen bis 3 Stück.
 - 2.2.8 Lichtgraben sind nicht zulässig. Geländebedingte, unvermeidliche Aufschüttungen und Abkutschungen dürfen mit einer maximalen Neigung von 1 : 8 ausgeführt werden. Stützmauern sind unzulässig.
 - 2.2.9 Die Anschlüsse an die Stromversorgung der e-on haben durch Erakabel zu erfolgen. Ebenso haben die Anschlüsse an das Telefonnetz durch Erakabel zu erfolgen.
 - 2.2.10 Alle Wege, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

3. Ordnungswidrigkeiten

- 3.1 Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

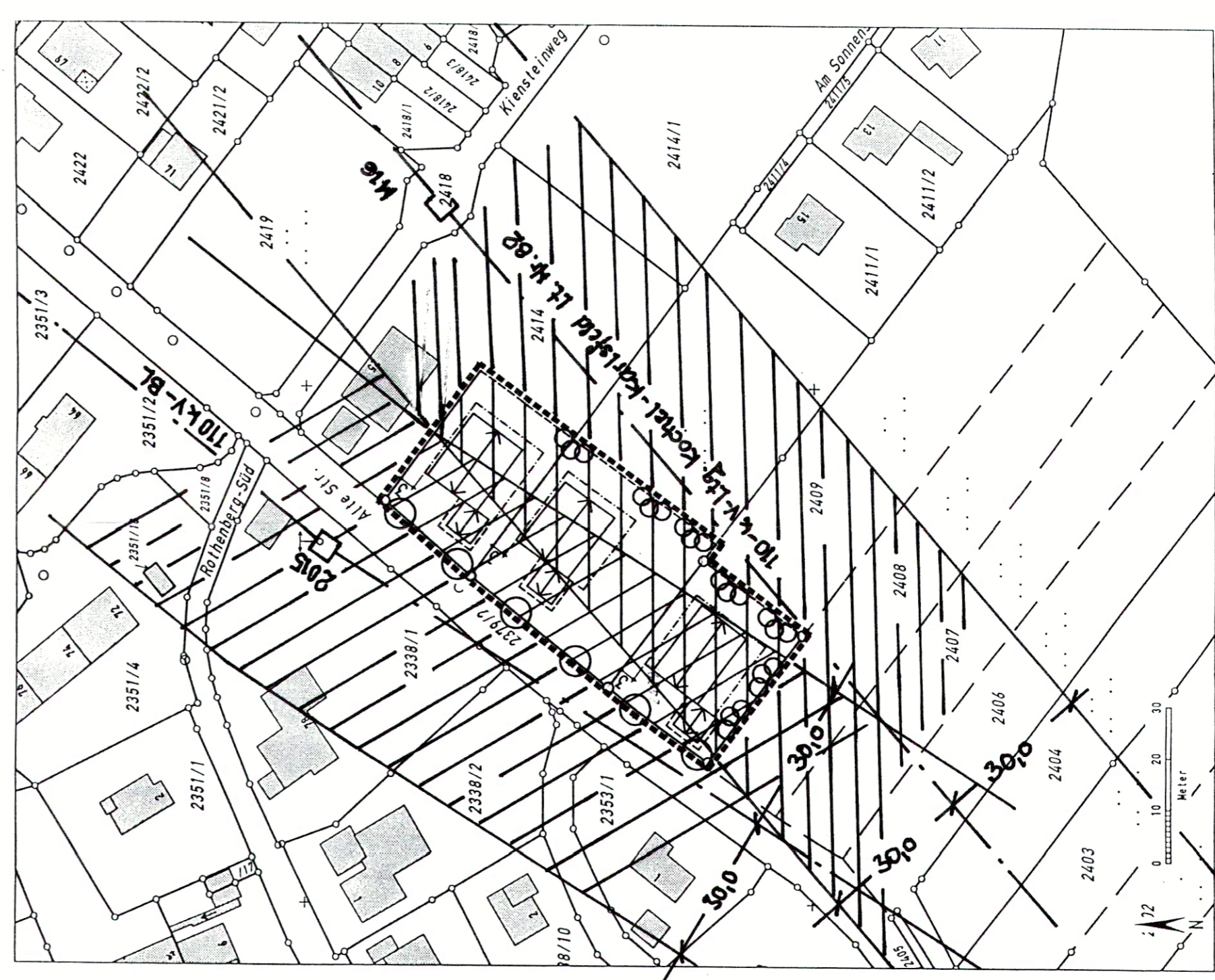
4. Hinweise

- 4.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 4.2 123/4 Flurstücksnummern
- 4.3 Vorhandenes Gebäude
- 4.4 Bebauungsvorschlag
- 4.5 **-----** Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 4.6 **-----** Aufzuhebende Grundstücksteilung / Grenze
- 4.7 **-----** Oberflächenwasser
Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Den Bauherren wird empfohlen, Oberflächen- bzw. Tagwasser als Brauchwasser zu verwenden. Hierfür ist eine eigene Verbrauchsmessanlage einzubauen.
- 4.8 **-----** Grundwasserschutz
Im gesamten Geltungsbereich sind Düngemittel und Pestizide zum Schutz des Grund- und Tagwassers verboten.
- 4.9 **-----** Außenanlagen
Zum Nachweis der Bestimmungen gemäß Par. 19 Abs. 4 BauNVO sind entsprechende Außenanlagenpläne mit leicht nachprüfbarer Berechnungen dem Baugesuch beizulegen.
- 4.10 **-----** Hochspannungsleitungen
Über dem Baugebiet verlaufen zwei 110 kV-Leitungen. Vor Baubeginn sollte festgestellt werden, ob die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vom 16.12.1986, in der jeweils gültigen Fassung, genannten Grenzwerte eingehalten werden bzw. welche Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen, damit diese Grenzwerte eingehalten werden können. Dies hat vom Bauherren in Eigenverantwortung zu geschehen.
Im Bereich der Hochspannungsleitungen haben die dafür geltenden besonderen Bestimmungen (z. B. für die Erreichung einer Klasse I oder II) zu beachten. Insbesondere sind die Bestimmungen des BauNVO, Abs. 4, zu beachten. Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist dem Baugesuch mitzulegen. Insbesondere sind die Bestimmungen des BauNVO, Abs. 4, zu beachten. Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist dem Baugesuch mitzulegen. Insbesondere sind die Bestimmungen des BauNVO, Abs. 4, zu beachten. Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist dem Baugesuch mitzulegen.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000
Gemarkung: Kochel a. See
Vermessungsamt Bad Tölz, 15.07.2003

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster-Überwachen Behörden vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Mitnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. Die Grenzen können Veränderungen berücksichtigen sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudefuß kann vom östlichen Bestand abweichen.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Kochel a. See
Vermessungsamt Bad Tölz, 15.07.2003

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster-Überwachen Behörden vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Mitnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. Die Grenzen können Veränderungen berücksichtigen sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudefuß kann vom östlichen Bestand abweichen.

6. Verfahrensweise

- 6.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel a. See am 02.06.2003 gefasst und am 06.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht (Par. 2 Abs. 1 BauGB).
- 6.2 Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.07.2003 hat in der Zeit vom 16.09.2003 bis 17.10.2003 stattgefunden (Par. 3 Abs. 1 BauGB).
- 6.3 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.07.2003 hat in der Zeit vom 16.09.2003 bis 17.10.2003 stattgefunden (Par. 4 BauGB).
- 6.4 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 01.12.2003 hat in der Zeit vom 09.12.2003 bis 16.01.2004 stattgefunden (Par. 3 Abs. 4 BauGB).
- 6.5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2003 wurde vom Gemeinderat Kochel a. See am 16.02.2004 gefasst (Par. 10 BauGB).
- 6.6 Eine Genehmigung war nicht erforderlich.
- 6.7 Die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 23.03.2004; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. Par. 44 Abs. 5 und Par. 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2003 in Kraft (Par. 10 Abs. 3 BauGB).

Kochel a. See, den **03. März 2004**



1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 ALTE STRASSE 82431 KOCHEL A. SEE	03	GEMEINDE KOCHEL A. SEE KALMAGSTR. 11 82431 KOCHEL A. SEE	DATUM 17.07.2003	GEPRÜFT
	02		1 01.12.2003 2 25.02.2004 3 4	2/0-0-04 302ALTEST 1/000
PLANHAALT BEBAUUNGSPLAN NR. 17 ALTE STRASSE * KOCHEL A. SEE				PLAN NR. B01.2
				ARCHITEKT EWALD FABIANITSCH * JESCHENSTRASSE 91 * 82538 GERTSRIED RUF. 08171/81591 FAX. 08171/3024