

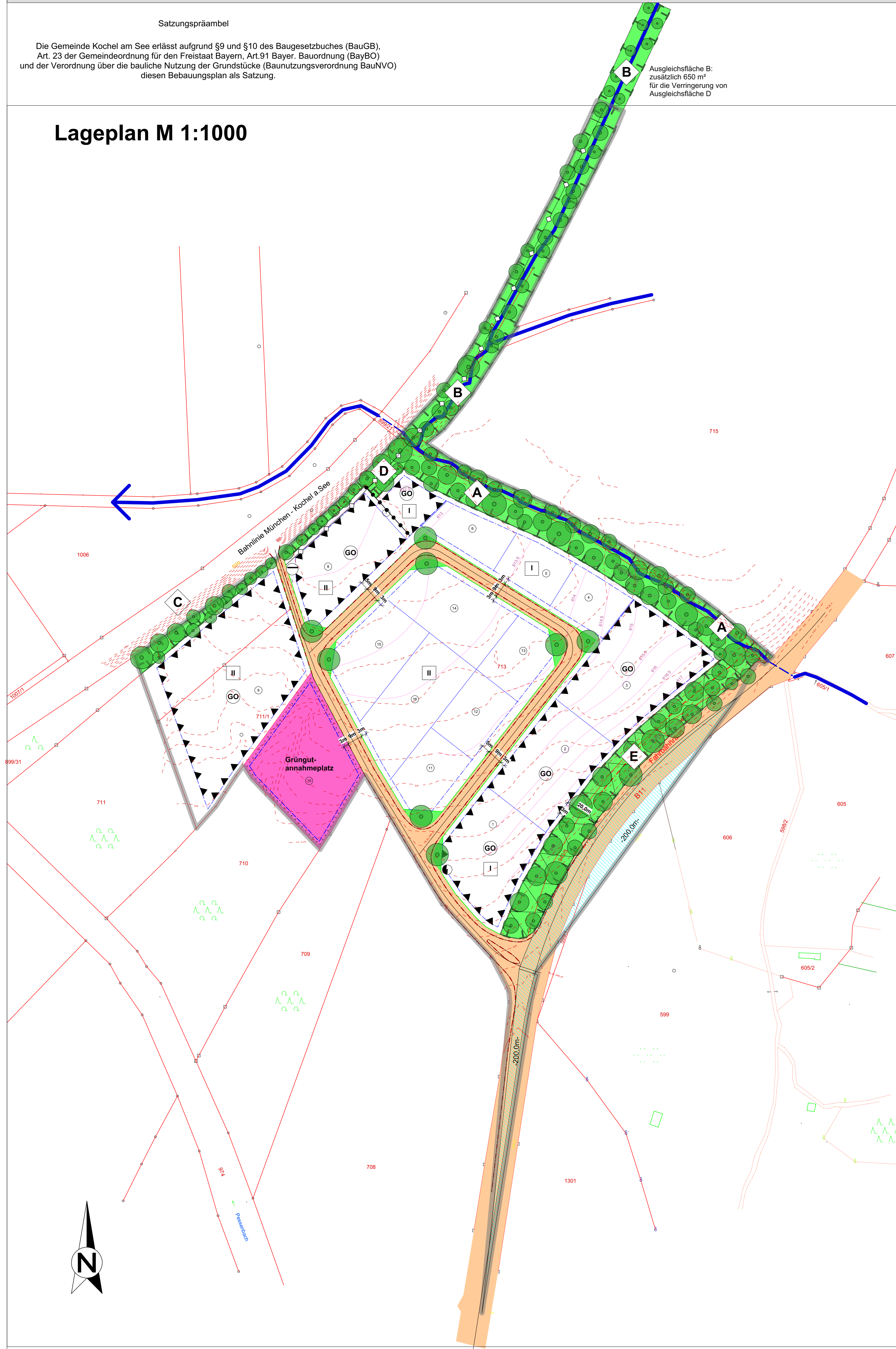
# Gemeinde Kochel am See; Gewerbegebiet Pessenbach

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art.91 Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### Lageplan M 1:1000



### A) Festsetzungen

- Grenzen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
  - Das gesamte Baugebiet wird mit Ausnahme der Parzelle 10 als Gewerbegebiet festgesetzt.
  - Flächen für Gemeinbedarf (Grüngutannahmestelle)
    - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschossflächenzahl von 0,8
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Wand- und Firsthöhe
    - Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante festgesetztes Gelände, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf im Bereich I max. 8,0 m und im Bereich II max. 10,50 m betragen.
    - Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante festgesetztes Gelände bis Oberkante Dachhaut am First darf im Bereich I max. 10,50 m und im Bereich II max. 13,50 m betragen.
    - Unzulässig sind Kniestocke über einem zweiten Vollgeschoss; Zulässig ist maximal eine Festsplatte von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Sparren an der Außenseite der Außenwand.
    - Silos und sonstige Lagerbehälter dürfen eine max. Höhe von 20,0 m, gemessen vom höchsten Punkt bis zur Oberkante des festgesetzten Geländes betragen.
- Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen das Pumpenhaus.
- Mindestgrundstücksgröße**
  - Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Anbauverbotszone
- Einfriedungen**
  - Es sind nur Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m über Gelände zulässig.
- Immissionsschutz**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung
    - Lärmschutz
      - Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> Grundfläche folgende Werte einhalten bzw. unterschreiten (eine Unterschreitung kann ggf. erforderlich sein, wenn sich in der Nähe Betriebswohnungen befinden):
        - tagsüber (6:00-22:00) 63 dB (A)
        - nachts (22:00-6:00) 53 dB (A)
    - Grundrissorientierung und Schallschutzfenster
      - Betriebswohnungen sind auf die abgewandte Seite zur B11 und zur Bahnhalle zu errichten.
      - Bei Betriebswohnungen sind, bis zu einem Abstand von 40 m von der Mitte der Bundesstraße und bis zu 30 m von der Mitte der Bahnhalle entfernt, die Fenster von Aufenthaltsräumen an der straßen- bzw. schienenzugewandten Seite und die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB auszuführen. Alle anderen Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen.
- Maßzahlen in Meter**
- Abstandflächen**
  - Es gelten die Abstandflächenvorschriften der BayBO (Art.7, Abs.1, Satz 1, letzter Halbsatz).
- Flächen für Versorgungseinrichtungen**
  - Elektrizität / Trafostation
  - Abwasser / Pumpenhaus
- Sichtdreiecke**
  - Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnebene, freizuhalten.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
  - Zwischen Bereichen mit unterschiedlicher Wand- und Firsthöhe.
- Festsetzungen zur Baugestaltung**
  - Gestaltung der Dächer
    - Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 12 - 27° zulässig. Gebäude mit Pultdächer dürfen an eine höhere Außenwand angebaut oder gegeneinander versetzt zusammengebaut werden.
    - Die Dachneigung ist mit Dachsteinen oder Dachziegel in naturroten Farbtönen und mit Blech mit nicht reflektierenden Oberflächen zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
    - Dachaufbauten sind nur für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Antennen etc. zulässig.
    - Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachflächenfenster sind in einer Reihe anzuordnen.
    - Unzulässig sind Lauf- und Blinklichtreklamen sowie Werbeanlagen auf den Dachflächen.
  - Gestaltung der Fassaden
    - Verspiegelte Gläser an den Fassaden und Verkleidungen mit reflektierenden Bauelementen sind nicht zugelassen.
  - Stützmauern
    - Stützmauern sind nur für Tiefgaragenrampen zulässig.
    - Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen, jedoch nicht steiler als n = 1 : 3 zu überwinden.
    - Abgrabungen zur Freilegung von Kellerräumen sind unzulässig.
- Höhenlage der Hauptgebäude und des Geländes**
  - Höhe des Geländes / Höhenlinie mit Maßgabe (z.B. 615 müNN)
    - Das Gelände ist auf die durch Höhenlinien im Plan festgesetzte Höhe aufzuschütten.
  - Der Fertigfußboden muss an der ungünstigsten Stelle mindestens 30 cm über der natürlichen oder im Bebauungsplan festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

- Leitungen**
  - unterirdische Abwasserleitung

- Grünordnung**
  - Bodenschutz und Niederschlagswasser**
    - Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.
    - Das Niederschlagswasser wird in Zisternen zurückgehalten und schließlich über Mulden- Rigolen- Systeme versickert.
    - Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.
  - Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)**
    - Die Freiflächen betragen gemäß GRZ (0,5) mind. 25 % der Grundstücksflächen. Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken, Schotterterrassen.
    - Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversiegelung zulässig.
    - Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege, Waschplätze u.ä. zu beschränken.
    - Zwischen den Parzellen ist entlang der Grundstücksgrenze beidseits ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m vorzusehen und mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecken gemäß Artenliste Ziffer 17.4 zu bepflanzen.
    - Je 500 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Baum I. Wuchsordnung oder je 250 m<sup>2</sup> ein Baum II. und III. Wuchsordnung gemäß Artenliste Ziffer 17.4 zu pflanzen, jedoch pro Grundstück mindestens 3 Bäume.

- Pflanzgebote**
  - Bäume zu pflanzen
  - Die Ausgleichsflächen sind gruppenhaft mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Ziffer 17.4 zu bepflanzen.
  - Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup> sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
  - Eingangsbereiche und Gärten dürfen zusätzlich zu den unter Ziffer 17.4 genannten Arten mit Ziergehölzen begrünt werden, allerdings müssen die heimischen Arten überwiegen.

- Pflanzvorschlagsliste**
  - Je nach Standort und sind diese Baumarten zu verwenden.
    - Acer platanoides, Spitzahorn
    - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
    - Fraxinus excelsior, Esche
    - Quercus robur, Stieleiche
    - Salix alba, Silberweide
    - Tilia cordata, Winterlinde
    - Acer campestre, Feldahorn
    - Alnus glutinosa, Schwarzalthe
    - Carpinus betulus, Hainbuche
    - Malus silvestris, Holzapfelbaum
    - Populus tremula, Zitterpappel
    - Prunus avium, Vogelkirsche
    - Pyrus pyrastrer, Holzbirne
    - Salix fragilis, Knackweide
    - Sorbus aria, Mehlbeere
    - Sorbus aucuparia, Vogelbeere
    - Corylus avellana, Walnuss
    - Cornus mas, Kornelkirsche
    - Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
    - Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
    - Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
    - Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
    - Rosa canina, Hundsrose
    - Salix caprea, Salweide
    - Salix daphnoides, Reifweide
    - Salix fragilis, Knackweide
    - Salix viminalis, Fischweide
    - Sambucus nigra, schwarzer Holunder
    - Viburnum opulus, Wasserschneeball
  - Geschlittene Hecken:
    - Zusätzlich kann aus folgenden Arten ausgewählt werden,
      - Acer campestre, Feldahorn
      - Carpinus betulus, Hainbuche
      - Ligustrum vulgare "Atrovirens", schwarzgrüner Liguster
      - Taxus baccata, gemeine Eibe

- Eingriffs- und Ausgleichsregelung:**
  - Als Ausgleich für den Eingriff werden 1,39 ha Ausgleichsfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Bach begleitenden Gehölze sowie die Gehölze in der Nähe der Bahnhalle dürfen im Turnus von 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

- Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen:**
  - Bachlauf
  - Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
  - Renaturierung des Baches; Aufweilungen; Pufferstreifen mit Hochstaudenfluren; bachtypische Bepflanzung
  - Aufwertung der extensiven Feuchtwiese; Renaturierung des Baches; gruppenhafte Bepflanzung mit bachtypischen Gehölzen
  - Rodung der Fichten; Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern, - Laubgehölze - als Feldgehölz.
  - Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern; - Laubgehölz - als Feldgehölz.
  - Ortsrandeingerüstung; Anpflanzung von Laubbäumen

- Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
  - Im Bereich der Ausgleichsflächen Ziffer A, C, D und E ist eine Flutmulde mit mindestens 12 m<sup>2</sup> Ablaufquerschnitt zu modellieren

### B) Hinweise

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestand
- Parzellierungserschlag
- Nummer der Bauparzelle z.B. 1
- Niederschlagswasserbeseitigung
  - Für die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Denkmalschutz
  - Bodenkmale, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- Kellerabstimmung
  - Es wird empfohlen, Keller einschließlich Lichtschächle und Kelleraußentritten wasserdicht auszubilden.
- Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ist nur der Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche, der am Immissionsort tatsächlich wirksam wird. Das bedeutet, dass der wirklich erzeugte Schalleistungspegel auf dem Betriebsgrundstück auch höher sein kann, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch den Betreiber durchgeführt werden.
- Die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (bzw. die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnungen) ist bei Neubau oder wesentlicher Änderung der bestehenden Betriebe durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Das schalltechnische Gutachten ist vor Baubeginn zu erstellen und dem Landratsamt, Sachgebiet Umweltschutz, vorzulegen. Das schalltechnische Gutachten kann in der Regel vom Umweltschutzingenieur des Landratsamtes angefertigt werden (in Ausnahmefällen ist das Gutachten bei einer nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Messstelle in Auftrag zu geben).

### C) Verfahrenshinweise

- Aufstellungsbeschluss
  - bekannt gemacht
  - am 24.03.2003
  - am 02.04.2003
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB)
  - am 28.10.2003 bis 28.11.2003
- Trägerbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB)
  - am 28.10.2003 bis 28.11.2003
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)
  - bekannt gemacht
  - am 18.05.2004 bis 18.06.2004
  - am 10.05.2004
- Satzungsbeschluss
  - am 22.11.2004
- Ausfertigung
  - am
- Gemeinde Kochel am See
  - Englert, 1. Bürgermeister
  - Siegel
- Gemeinde Kochel am See
  - Englert, 1. Bürgermeister
  - Siegel

## Gemeinde Kochel am See Gewerbegebiet "Pessenbach"

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

i.d. Fassung vom 23.11.2004  
geändert am 01.12.2010

Planfertiger:

Bebauungsplan:  
Horst Nadler  
Dipl.-Ing.(FH) Architektur  
Am Feuerwehrhaus 1  
83671 Benediktbeuern  
Tel: 08857-1444

Grünordnungsplan:  
JOSEPH WURM

Max Josef Albrecht  
Dipl.-Ing. Architekt  
Schlipferweg 3  
82481 Mittenwald  
Tel: 08823-3480

Planungsbüro  
Joseph Wurm  
Dipl.-Ing.(TU)  
Landschaftsarchitekt bdla  
Rathausplatz 10  
82362 Weilheim i. OB  
Tel: 0881-61234