

BEBAUUNGSPLAN NR. 2, RIED, AM RAUT

Teilflächen von Flurnummer 877 sowie die Flurnummern 884, 882, 882/7, 882/8, 881

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

Baugestaltung :
Satteldach 18 bis 22 °.
Der Baukörper muß eine deutlich erkennbare rechteckige Form ohne Einschnürungen haben. Anbauten, Wintergärten u.ä. bis zu 1/3 der Länge der betreffenden Außenwand sind gestattet. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.

P ro Wohngebäude sind mehrere Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhausbebauung dürfen die Hauszüge nicht an gleicher Hausseite angeordnet werden; die Wandöffnungen sind für jede Haus-
hälfte unerschiedlich aufzuteilen.

Die ortsbliche Bauweise, wie Firsrichtung über die Längsseite, Putzfasade, Dachdeckung als naturrote Schuppendeckung, weiße Fassadenverkleidungen sind nur echte Holzschalungen zulässig.

Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Ausfenster und Ausentwürfen sind in Holzkonstruktion auszuführen. Liegende Fensterformate und asymmetrisch geteilte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einem Rohbaulichmaß größer als 1,01/1,01 m müssen unterteilt werden. Waagerechte Fenstersprossen sind deutlich schmaler auszuführen, als die senkrechte Mittelsprosse. Rolläden sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von ca. 48/83 cm zulässig. Pro Haus dürfen nicht mehr als 2 Dachflächenfenster eingebaut werden. Eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude.

Büstungsgeländer sind in Holz, mit senkrechten Pfählen auszuführen. Übermäßige Verzierungen an Holzteilen, vor allem bei Balkenbrüstungen, Sparren- und Pfettenköpfen und Organgbrettern sind nicht zulässig.

Terrassen und Hauszüge dürfen nicht mit Natursteinpflaster belegt oder geteert werden, Geschliffener oder polierter Naturstein ausserhalb der Gebäude ist nicht zulässig.

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf höchstens 30 cm über OK Straße "Am Raut" geführt werden. Bodenmodellierungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.
Die Oberkante des fertigen Straßenbelages darf maximal 30 cm über natürlichem Gelände ausgeführt werden. Die Baugrundstücke können bis auf die Oberkante der Straße aufgefüllt werden.

Neu zu erstellende öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestrassen)

Maßangaben in Metern

Straßenbegrenzung

Zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung
alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 250-300 cm) wie Spitzdorn, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume.

WA II GRZ 0,20 GFZ 0,40

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

734

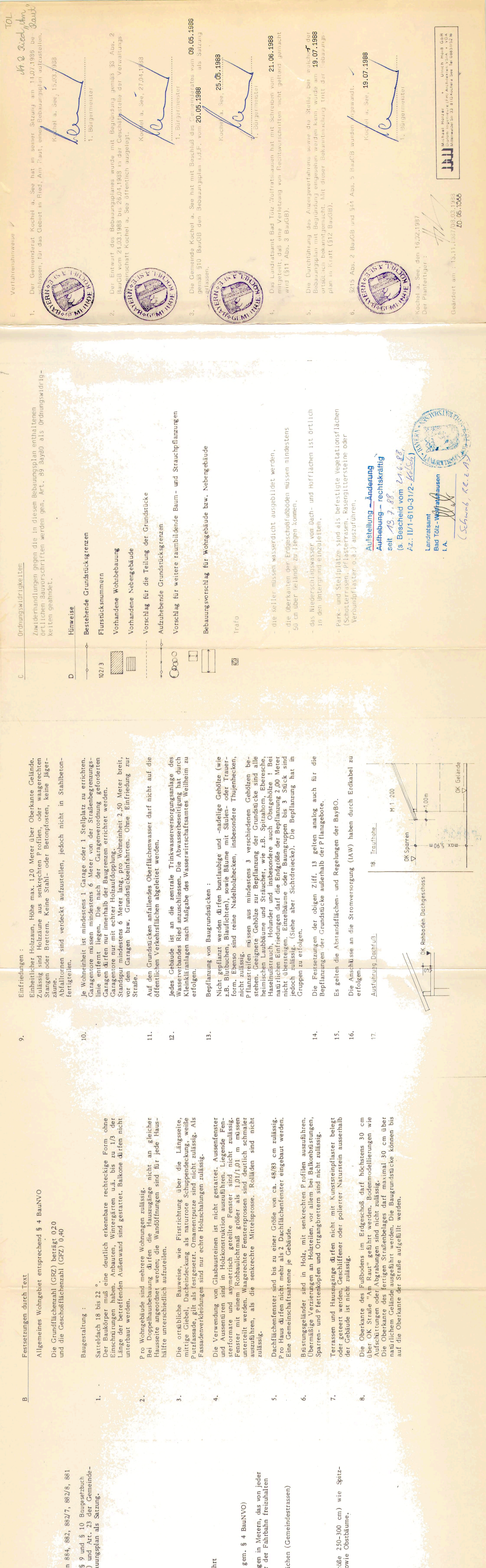
734

734

734

734

734



A Festsetzungsbereich
Baugrenze
Flächen für Garagen bzw. Stellplätze
Gebäudefirstrichtung
Zufahrt zur Garage bzw. Grundstückseinfahrt
Anzahl der Vollgeschosse zwingend
Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbehinderung höher als 0,9 Meter über der Fahrbahn freizuhalten ist.
Neu zu erstellende öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestrassen)
Maßangaben in Metern
Straßenbegrenzung
Zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung
alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 250-300 cm) wie Spitzdorn, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume.

9. Einfriedungen :
Einheitlicher Holzzaun, Höhe max. 1,20 Meter über Oberkante Gelände. Zulässig sind Holzzaune aus senkrechten Profilen, oder waagerechten Stangen oder Brettern. Keine Stahl- oder Betonpfosten, keine Jägerzäune. Abfalltonnen sind verdeckt aufzustellen, jedoch nicht in Stahlbetonfertigteilen.

10. Je Wohninheit ist mindestens 1 Garage oder 1 Stellplatz zu errichten. Garagenorte müssen mindestens 6 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Die nach der Garagenverordnung geforderten Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagenorte nur mit echter Holzaufdopplung. Wohnspur mindestens 6 Meter lang, pro Wohninheit 2,30 Meter breit, vor den Garagen bzw. Grundstückseinfahrten. Ohne Einfriedung zur Straße.

11. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

12. Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserverbandes Ried anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung hat durch Kleinkläranlagen nach Maßgabe des Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erfolgen.

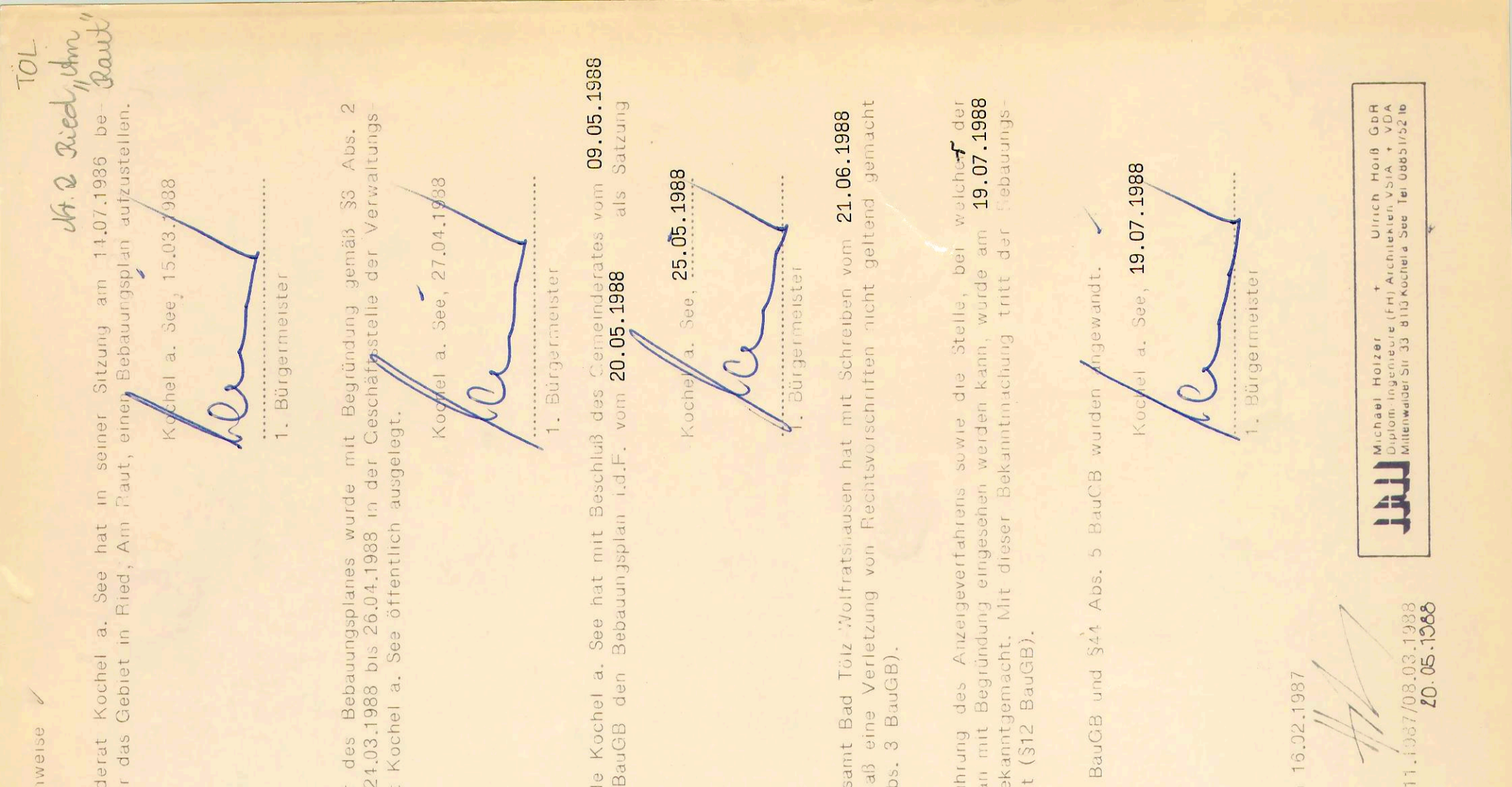
13. Bepflanzung von Baugrundstücken :
Nicht gepflanzte werden dürfen buntlaubige und -nadelige Gehölze (wie z.B. Blaubuchen, Blaulichten), sowie Bäume mit Säulen- oder Trauerform. Ebenso sind reine Nadelholzhecken, insbesondere Thujenhecken, nicht zulässig.
Pflanzreifen müssen aus mindestens 3 verschiedenen Gehölzen bestehen. Geeignete Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke sind alle heimischen Laubbäume und Sträucher, wie z.B. Spitzahorn, Eberesche, Haselnußstrauch, Holunder und insbesondere auch Obstgehölze ! Bei natürlichem Gelände dürfen die Erdgröße der Bepflanzung 2,00 Meter nicht übersteigen. Einzelbäume oder Baumgruppen bis 3 Stück sind jedoch zulässig. (Siehe aber Sichtdreiecke). Die Bepflanzung hat in Gruppen zu erfolgen.

14. Die Festsetzungen der obigen Ziff. 13 gelten analog auch für die Bepflanzungen der Grundstücke außerhalb der Pflanzgebiete.

15. Es gelten die Abstandsflächen- und Regelungen der BayBO.

16. Die Anschlüsse an die Stromversorgung (IAW) haben durch Erdkabel zu erfolgen.

17. Ausführung „Dachfuß“
18. Traufhöhe
M 1:200
OK Sparren
OK Rohboden Dachgeschoss
OK Gelände



- C Ordnungswidrigkeiten
Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gen. Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- D Hinweis
Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Vorhandene Wohnbebauung
Vorhandene Nebengebäude
Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
Vorschlag für weitere raumbildende Baum- und Strauchpflanzungen
Bebauungsvorschlag für Wohngebäude bzw. Nebengebäude



1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.1988 bis 26.04.1988 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See öffentlich ausgestellt.
Kochel a. See, 15.03.1988
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Kochel a. See hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.05.1988 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan i.d.F. vom 20.05.1988 als Satzung erlassen.
Kochel a. See, 25.05.1988
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Bad Tölz/Weiltraubhausen hat mit Schreiben vom 21.06.1988 mitgeteilt, daß eine Verzierung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann, wurde am 19.07.1988 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

5. § 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 5 BauGB wurden angewandt.
Kochel a. See, 19.07.1988
1. Bürgermeister

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)

Verfahrensweise
Kochel a. See, den 16.02.1987
Der Planfertiger :
Geändert am : 13.11.1987/09.03.1988
20.05.1988
Landratsamt
Bad Tölz - Weiltraubhausen
i.A.
(Schwab, K. z. A.)