















Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Kochel am See "Tanneneck III"






Die Gemeinde Kochel am See erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) folgende **Satzung**:


Dieser Bebauungsplan umfasst den im Planteil im Maßstab 1 : 1000 abgegrenzten Geltungsbereich.

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA 1** allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit Bezeichnung, z.B. Nr. 1
 Allgemein zulässig sind nur
 - in WA 1 Anlagen nach § 4 Abs. 2
 - in WA 2 und WA 3 Anlagen nach § 4 Abs. 2 sowie Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 Ausnahme können in WA 1 bis WA 3 nur Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zugelassen werden.
 Unzulässig sind Tankstellen
 - SO** Sondergebiet "Gemeindlicher Wertstoffhof und Seilbahn"
 Zulässig sind Anlagen für Seilbahnbetriebe und ihre zugehörigen Anlagen für Verwaltung und Anlagen zur Sammlung von Wertstoffen, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Regale, freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, Überdachungen, zu den Anlagen erforderliche Personal- und Aufenthaltsräume sowie erforderliche Wohnungen für Betriebspersonal oder Betriebsleitung.
 Die maximale Anzahl an Betriebswohnungen je Betrieb beträgt zwei Wohnungen.
 Andere Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, 2 Vollgeschosse
 - 0,20** maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 0,20 die maximal zulässige Grundfläche je Einzelhaus beträgt
 in WA 1 120 m²
 in WA 3 160 m²
 die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhaus beträgt
 in WA 1 210 m²
 - Die maximal zulässigen Grundflächen gemäß Pkt. 3.b) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in WA 1 um bis zu 50%, in WA 2 und WA 3 um bis zu 80% überschritten werden.
 - 0,40** maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO, z.B. 0,40
 - Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in WA 1 bis WA 3 für Hauptgebäude maximal 6,0 m, für Carports und Nebengebäude 3,0 m, jeweils ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Art und Maß der Nutzung
 - In WA 2 sind keine Abstandsflächen gegenüber den Grundstücken mit Fl.Nr. 3219/2 und 3219/3 einzuhalten.
 In WA 3 sind keine Abstandsflächen gegenüber dem Grundstück mit Fl.Nr. 3221/24 einzuhalten.
 Die Baugrenzen zu den o.g. Nachbargrundstücken dürfen dabei jedoch nicht durch raumbildende, untergeordnete Bauteile überschritten werden.
 Im Übrigen sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

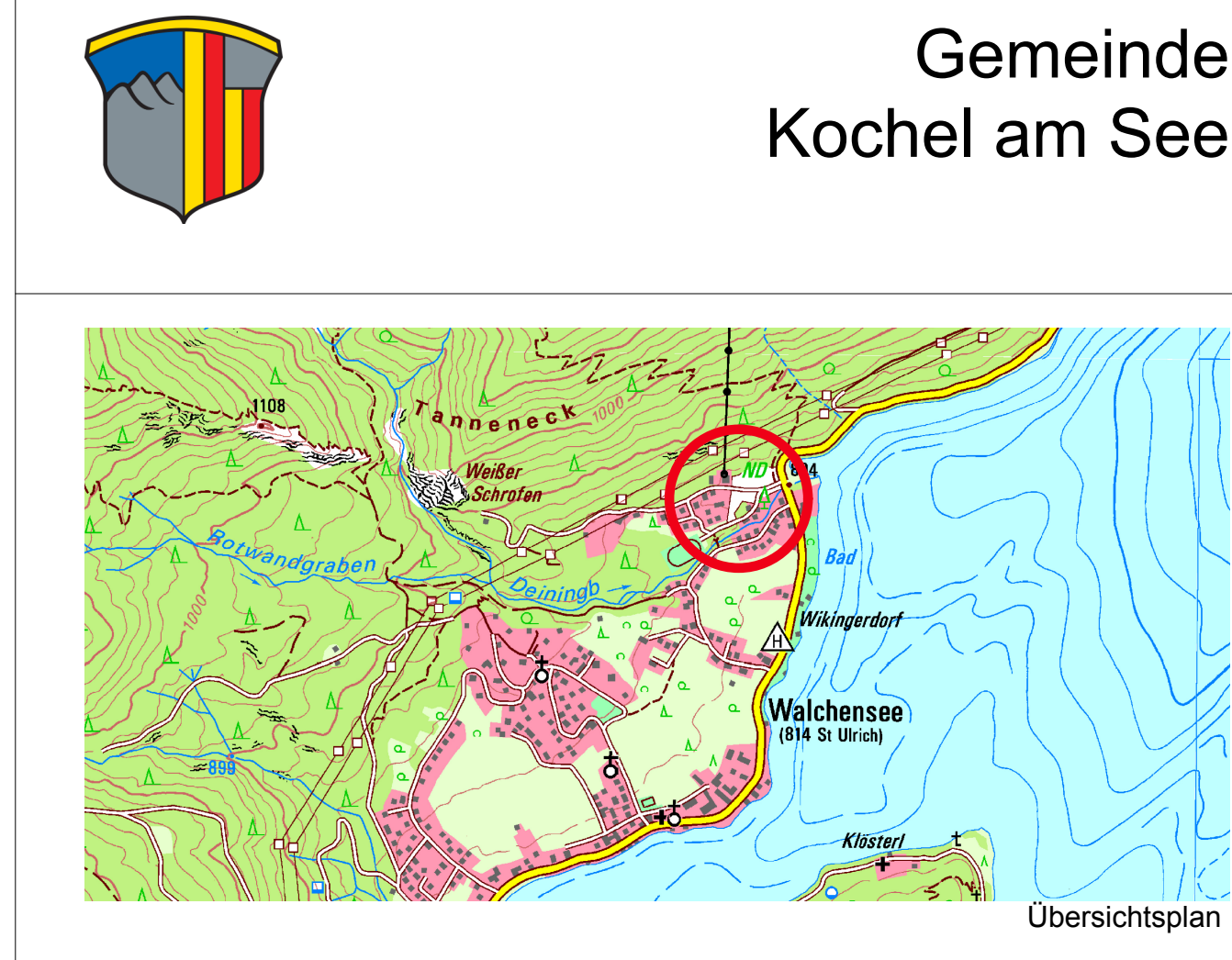
- Bauweisen, Baugrenzen**
 -  nur Einzelhäuser zulässig
 -  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 -  Baugrenze
 -  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Stellplätze, Container, Kippmulden, o.ä.
 - es ist offene Bauweise festgesetzt, abweichend davon sind Grenzbebauungen zu den Fl.Nr. 3219/2, 3219/3 und 3221/24 zulässig.
 - Ausserhalb der Baugrenzen sind nur private Erschließungsflächen zulässig, Müllaufstellplätze, Müllhäuser, Gartenhäuser oder Geräteschuppen sind ausserhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebenanlagen unzulässig.
 -  Firstrichtung der Hauptgebäude
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - SD** nur Satteldächer mit max. 24° Dachneigung zulässig
 - SD/PD** nur Satteldächer mit max. 24° Dachneigung und Pultdächer mit max. 15° Dachneigung zulässig
 - Im Sondergebiet (SO) "Wertstoffhof / Bergbahn" sind Satteldächer, Pult- und Flachdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt bei Satteldächern 24°, bei Pultdächern 15° und bei Flachdächern 5°.
 - Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Quer- oder Zwerchgiebel sind unzulässig.
 - Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen. Das Verhältnis von Gebäudehöhe zu Gebäudebreite muss mindestens 4 : 3 betragen. Die Firstrichtung muss über die längere Gebäudesseite verlaufen.
- Verkehrsflächen, Wasserflächen**
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  öffentliche Straßenverkehrsfläche
 -  öffentlicher Fuß- und Radweg
 -  öffentliche Parkplatzfläche für PKW und Busse
 -  Vorschlag privater Erschließungsweg
 -  Flächen für technische Ver- und Entsorgung, hier Trafostation
 -  öffentliches Straßenbegleitgrün
 -  Umgrenzung für Flächen für den Hochwasserschutz, hier "Flutmulde Dainingsbach"
 - Beläge von privaten Zufahrten, Zuwegungen und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.
 - Beläge der öffentlichen Parkplatzflächen inkl. Zufahrten und Fahrgassen sowie der öffentliche Fuß-/Radweg sind als Kiesdecke, (wassergebundene Wegecke) auszubilden

- Grünordnung**
 -  öffentliche Grünfläche mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen
 -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Anpflanzung einer freiwachsenden Fichthecke mit Bäumen und Sträuchern inkl. Entwicklung einer vorgelagerten Saumgesellschaft. Zusätzlich sind Habitate für die Zaunedeckse am Rand aufzusetzen. Diese Maßnahmen sind zur Kompensation des Ausgleichbedarfs innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Umsetzung des neuen Baurechts in WA 2 abzuschließen. Die Flächenzuschnitte können aus verkehrsplannerischen Erfordernissen andere Zuschnitte haben. Die Mindestgrundfläche der Ausgleichsflächen beträgt in Summe 822 m².
 -  Flächen für Wald mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt bestehender Bäume
 -  Baum, zu erhalten
 -  Baum, neu zu pflanzen, Mindestpflanzqualität Sol, 4xv, mB, STU 20-25cm Für Parkplatzflächen ist mindestens 1 Baum je 10 KFZ-Stellplätze zu pflanzen. Für Wohnbaugrundstücke ist mindestens 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bestehende Bäume auf den Grundstücken können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
 - Für ausgefallene oder besetzte Bäume und Gehölze gem. den Festsetzungen 7.a bis 7.e ist spätestens in der nächsten Vegetationsperiode eine entsprechende Ersatzpflanzung mit der Pflanzqualität nach A)7.e vorzunehmen.
 - Private Freiflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sofern dort nicht zulässige Nebenanlagen errichtet werden. Einfriedungen von privaten Gartenflächen sind nur sockellos und nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gelände zulässig.
 - Einfriedungen aller Art sind entlang der gekennzeichneten Bereiche bis zu einem Mindestabstand von 3m grundsätzlich unzulässig
 - Thujen- und Fichtenhecken, auch als Hinterpflanzung von Einfriedungen, und sonstige geschlossen wirkende Grenzbeplantungen sind unzulässig.
 - Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Immissionsschutz**
 - Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklassen) sind an allen innerhalb des Geltungsbereichs zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten.
 Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Für die im Geltungsbereich zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II (56 bis 60dB(A)) anzusetzen.
- Sonstiges**
 - Nutzungsschablone**

WA1 II	II	Art der Nutzung mit Nr. Raumraum	Anzahl der Vollgeschosse
0,20	0,40	max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
SD		Dachform	Haustyp
 - hier Begrenzungsbereich der Hochspannungleitung 220/110 kV, Sicherheitsabstände von Hochspannungsfreileitungen sind mit Hilfe der Spantträger zu ermitteln
 - Bemaßung in Metern

- Die Gestaltung der Garagen richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Gestaltung von Garagen und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude.
- Das bestehende Hydrantennetz ist hinsichtlich der ausreichenden Löschwasserversorgung zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.
- Es ist damit zu rechnen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des Dainingsbachs korrespondiert. Wird Grundwasser beim Baugrubenaushub aufgeschlossen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG, bzw. § 8 WHO einzuholen.
- Der Geltungsbereich liegt am Dainingsbach (Gewässer III. Ordnung). Die bestehenden Hochwasser-schutzmaßnahmen können keinen absoluten Schutz gegen Hochwasserschäden bieten. Beidseits des Gewässers ist ein mit LKW befahrbarer Uferstreifen von mind. 5m Breite von jeglichen, auch Anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und freizuhalten. Im Geltungsbereich ist zudem mit Hangwasser zu rechnen, zum Schutz vor Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen die betroffenen Bauteile in ausreichendem Maße über OK Gelände zu errichten.
- Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke gewährleistet sind.
- Sämtliches anfallendes Schmutzwasser muss in privaten Kleinen- bzw. Kleinkläranlagen behandelt werden. Für Kleinkläranlagen gelten folgende Anforderungen an die Abwasserreinigung:
 - grundsätzlich für alle Anlagen Anforderungen C + P
 - im Uferbereich gelten strengere Anforderungen C + P + H
 - für alle Anlagen, wenn der Abstand der Einleitetstelle zum See weniger als 50m beträgt
 - für alle Anlagen größer als 10 WE, wenn der Abstand der Einleitetstelle zum See weniger als 100m beträgt
 Einleitung von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- oder Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in Kleinkläranlagen sind nicht zulässig.
- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Private Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasseggelsteine, etc.) oder mit wasserdurchlässigen Pflasterdecken auszuführen.
- Die Anforderungen an das erlaubnispflichtige, schadlohe Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung NWFreiv und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen.
 Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENOW in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim zuständigen Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen."
- Der Bau einer privaten Brauchwassernutzung ist beim LRA Bad-Tölz Wolfratshausen anzuzeigen. Ob für die Entnahme eine Erlaubnispflicht vorliegt, entscheidet die Rechtsbehörde."

- ### C. Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat der Gemeinde Kochel am See hat am 20.12.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 30 für das Gebiet "Am Tanneneck III" in Walchensee gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 23.12.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 31.01.2017 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017 durchgeführt.
 - Der Bericht über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde dem Gemeinderat am 27.06.2017 vorgelegt und von diesem gebilligt.
 - Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 29.08.2017 statt und wurde am 20.07.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 29.08.2017 durchgeführt.
 - Der Bericht über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lag dem Gemeinderat am 28.11.2017 vor; die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat behandelt.
 - Eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.12.2017 bis einschließlich 22.12.2017 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Kochel am See hat am 23.01.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 30 für das Gebiet "Am Tanneneck III" in Walchensee in der Fassung vom 23.01.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 23.01.2018 mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 23.01.2018 hierzu beschlossen.
- Kochel am See, den 1. Bürgermeister Thomas Holz
- Ausfertigung:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Zeichnung und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechts-wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
- Kochel am See, den 1. Bürgermeister Thomas Holz
- Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
- Kochel am See, den 1. Bürgermeister Thomas Holz



Bebauungsplan Nr. 30

für das Gebiet
"Am Tanneneck III" - Walchensee

Planfertiger	Kottermair Reholz Architekten und Stadtplaner PartGmbH Untermarkt 2 82418 Murnau am Staffelsee Tel. 08841 - 487 42 51
Auskünfte	Gemeinde Kochel am See Kalmbachstraße 11 82431 Kochel am See Tel. 08851 - 92 12 28
Plandatum	23.01.2018

PLANTEIL - M 1/1000

**Gemeinde
Kochel am See**

