

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"AM RAUT" Kochel a. See - Ried

Die Gemeinde Kochel a. See erlässt auf Grund Par. 2 Abs. 1, Par. 9 und Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.), Art. 3 BayWahlStGG 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 Maßangabe in Metern

1.5 Festschriftung zwingend

1.6 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.7 Die zulässige Grundfläche beträgt pro Baugrundstück max. 160 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Par. 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu jeweils 110 m² überschritten werden.

1.8 Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.9 (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend zwei

1.10 Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

1.11 Die Festgesetzte Festschriftung hat über die größte Grundfläche einen nach Süden gerichteten Dachauslass für Regenwasserabfluss. Die Abstände zwischen den Dachauslässen sind max. 10 m. Die Festschriftung hat über die größte Grundfläche einen nach Süden gerichteten Dachauslass für Regenwasserabfluss. Die Abstände zwischen den Dachauslässen sind max. 10 m. Die Festschriftung hat über die größte Grundfläche einen nach Süden gerichteten Dachauslass für Regenwasserabfluss. Die Abstände zwischen den Dachauslässen sind max. 10 m.

1.12 Die Hausbreite beträgt max. 11,0 m.

Baukörper müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Form (Seitenverhältnis min. 1 : 1,2) ohne Einschnürungen haben. Anbauten, Wintergärten u. a. bis zu einem Drittel der Länge der betreffenden Außenwand sind zulässig. Diese Vorg. Anbauten sind nur an den Baukörper-Längsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.

1.13 Die Gebäude sind ost- und westseitig zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebel, Dachendeckung als Schuppendeckung in rot bis rotbrauner Farbe, weiße Putzfassaden). Ornamente sind nicht zulässig. Als Fassadenverkleidungen sind nur Holzschalungen zulässig. Holzhauser sind zulässig.

1.14 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Außenfenster, Außenüren und Balkonländer sind in Holzkonstruktion auszuführen. Liegende Fensterformate und asymmetrisch geteilte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einer Rohbaubreite größer als 105 cm müssen unterteilt werden. Waagrechte Fenstersprossen sind deutlich schmaler auszuführen als die senkrechte Mittelsprosse.

1.15 Einfriedungen sind nur an der B11 zwingend vorgeschrieben. Für Einfriedungen gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:
Ausführung strahlensüßig nur mit Holzrähmen. Höhe max. 1,00 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtbereich). Zulässig sind strahlensüßig nur Holzrähme mit senkrechten Profilen, waagrechteten Stangen oder Brettern. Keine strahlensüßig sichtbaren Stahl- oder Betonpfosten. Keine Jägerzäune.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Holzpfosten mit horizontalen Holzbohlen zulässig. Die Pfosten dürfen nicht höher als 1,00 m über die Geländeoberfläche sein.
max. Höhe 1,0 m über OK Gelände. Abfallkanten sind einzuhausen.

1.16 Garagentor nur mit Holzaufdoppelung. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.17 Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist zu beachten, dass buntnadelige und bunt-nadelnde Gehölze (z. B. Blühhüben, Bläulichen) sowie Bäume mit Stäulen- oder Trauerform nicht zulässig sind. Ebenso sind reine Nadelholzhecken, insbesondere Thujahecken, nicht zulässig.

1.18 Lichtgärten sind nicht zulässig. Geländebedingte, unvermeidliche Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur mit einer maximalen Neigung von 1 : 8 ausgeführt werden. Stützmauern sind unzulässig.

1.19 Die Anschlüsse an die Stromversorgung haben durch Erdkabel zu erfolgen. Ebenso haben die Anschlüsse an das Telefonnetz durch Erdkabel zu erfolgen.

1.20 Öffentliche Verkehrsfläche mit trompetenförmiger Einmündung

1.21 Straßenbegrenzungsline; inkl. Straßenbegleithrin

2. Hinweise

2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2.2 123/4 Flurstücksnummern

2.3 Vorhandenes Gebäude

2.4 Bebauungsvorschlag

2.5 Vorschlag zur Grundstücksteilung

2.6 Oberflächenwasser

2.7 Den Bauherren wird empfohlen, Oberflächen- bzw. Tagwasser als Brauchwasser zu verwenden. Hierfür ist eine eigene Verbrauchsmessanlage einzubauen.

2.8 Grundwasserschutz

2.9 Außenanlagen

2.10 Nebengebäude (Holzlager, Gartentisch usw.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2.11 Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass von den im Süden anschließenden Grundstücken verbotlich gefährliche Stoffe in den Grundwasserleiter, die auf das allgemeine Wohlbefinden auswirken. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Stoffe und Geruchsstoffe:

- Erntemaschinen
- Geruch von Gülle und Dünger
- u. a. m.

2.12 Bei der Planung der Gebäude haben die Planer insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Das Grundstück des Bebauungsplanes liegt im Wirkungsbereich des Lärmgesetzes. Eine Überflutung und Vermunung des Baugebietes bei größeren Hochwasser-Ereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, das Niveau des Erdgeschosses 2 Stufen = 30 cm über das anstehende Gelände zu legen.

2.13 Nach Baugrubenausbau ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen bzw. prüfen zu lassen, ob sein Kellergeschoss durch Grundwasser wasserdicht ausgeführt werden muss (Lichtsichtschicht aus Beton wasserdicht an der Kelleraußenwand abgeschlossen).

2.14 Für Dachdeckungen und Regenwasserableitungen sind nichtmetallische Materialien zu verwenden. Andernfalls sollen sie mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Für Dachflächen über 50 m² (Kupfer, Zink, Blei) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erforderlich.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Ried anzuschließen.

3.2 Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Dränagen, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen dabei nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Hierfür ist eine Verankerung direkt in den Untergrund vorzusehen. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. 2.7.

3.3 Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Gestaltung von Carports (Garagenbauvorschriften) und die Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude der Gemeinde Kochel a. See in der Fassung vom 04.07.1994. In dieser Satzung ist die Gestaltung sowie die Stellplatzanzahl hinreichend beschrieben.

3.4 Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.



5.6

Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 0,141 ha Ausgleichsfläche festgesetzt, davon interne Ausgleichsfläche 0,063 ha und externe 0,078 ha. Der externe Ausgleich wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 15000 Gemarkung Kochel a. See erbracht.

5.7 Ausgleichsflächen und Maßnahmen:

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen) als private Grünflächen.

Streubstwiese: Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm

keine Düngung der Wiese, max. 2x jährliches Mähen

Externe Ausgleichsfläche 580 m²



Ausschnitt Flurkarte und Luftbild

Mahnreden: Mäh 1x pro Jahr, ab 1. August, Abtransport des Mähguts; Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz, Beweidung und Melioration (z.B. Drainage) sowie die Errichtung von Gräften und Vertiefungen o.ä.

Der vorh. Weidenstand ist zu entfernen.
Die Fläche ist dinglich zu sichern und eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Kochel a. See und des Freistaats Bayern einzutragen.

6. Verfahrenshinweise

6.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel a. See am 02.05.2006 gefasst und am 04.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht (Par. 2 Abs. 1 BauGB).

6.2 Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.05.2006 hat in der Zeit vom 16.05. bis 21.06.2006 stattgefunden (Par. 3 Abs. 1 BauGB).

6.3 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.05.2006 hat in der Zeit vom 16.05. bis 20.06.2006 stattgefunden (Par. 4 BauGB).

6.4 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 07.08.2006 hat in der Zeit vom 22.11.2006 bis 22.12.2006 stattgefunden (Par. 3 Abs. 2 BauGB).

6.5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2007 wurde vom Gemeinderat Kochel a. See am 06.08.2007 gefasst (Par. 10 BauGB).

6.6 Eine Genehmigung war nicht erforderlich.

6.7 Die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan beschlossen worden ist erfolgt am 27.10.2007. 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 06.08.2007 in Kraft (Par. 10 Abs. 3 BauGB).

Kochel a. See, den 23.10.2007



1. Bürgermeister
Thomas Holz

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 mit integrierter Grünordnung	05	GEMEINDE KOCHEL A. SEE KALMBACHSTR. 11 82431 KOCHEL A. SEE	
"AM RAUT" 82431 KOCHEL A. SEE - RIED	01		
PLANNUMMELT		DATUM	GEPRÜFT
Endgültige Planfassung			
06. August 2007			
EWALD FABIANITSCH * ARCHITEKT JESCHKENSTRASSE 91 * 82538 GERETSRIED RUF: 08171/81391 FAX: 08171/2024		PLAN NR. B01	Ziße-d1 50THAMM
Grünordnung, sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung		MASSTAB 1 : 1000	