

BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 „Kiensteinweg“ in Kochel am See

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

A) Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich
2. Baugrenze
3. Fläche für Garagen
4. Pflanzgebiet für einheimische Laubbäume. Zulässig sind alle heimischen Gehölze (Mindestpflanzgröße 250-300 cm) wie Birke, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume. (Wegen der Endhöhe der Bäume im Leitungsschutzbereich siehe Auflagen der Bayerwerk AG.)
5. Zu erhaltender Laubbaum
6. Zu tesselierender Baum (wegen Straße und Sichtdreieck)
7. Maßangaben in Metern
8. Firsrichtung zwingend
9. Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
10. Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahnmittlinie, freizuhalten ist. Der 15m-Schenkel muß in der Mitte der jeweiligen Fahrbahn liegen.

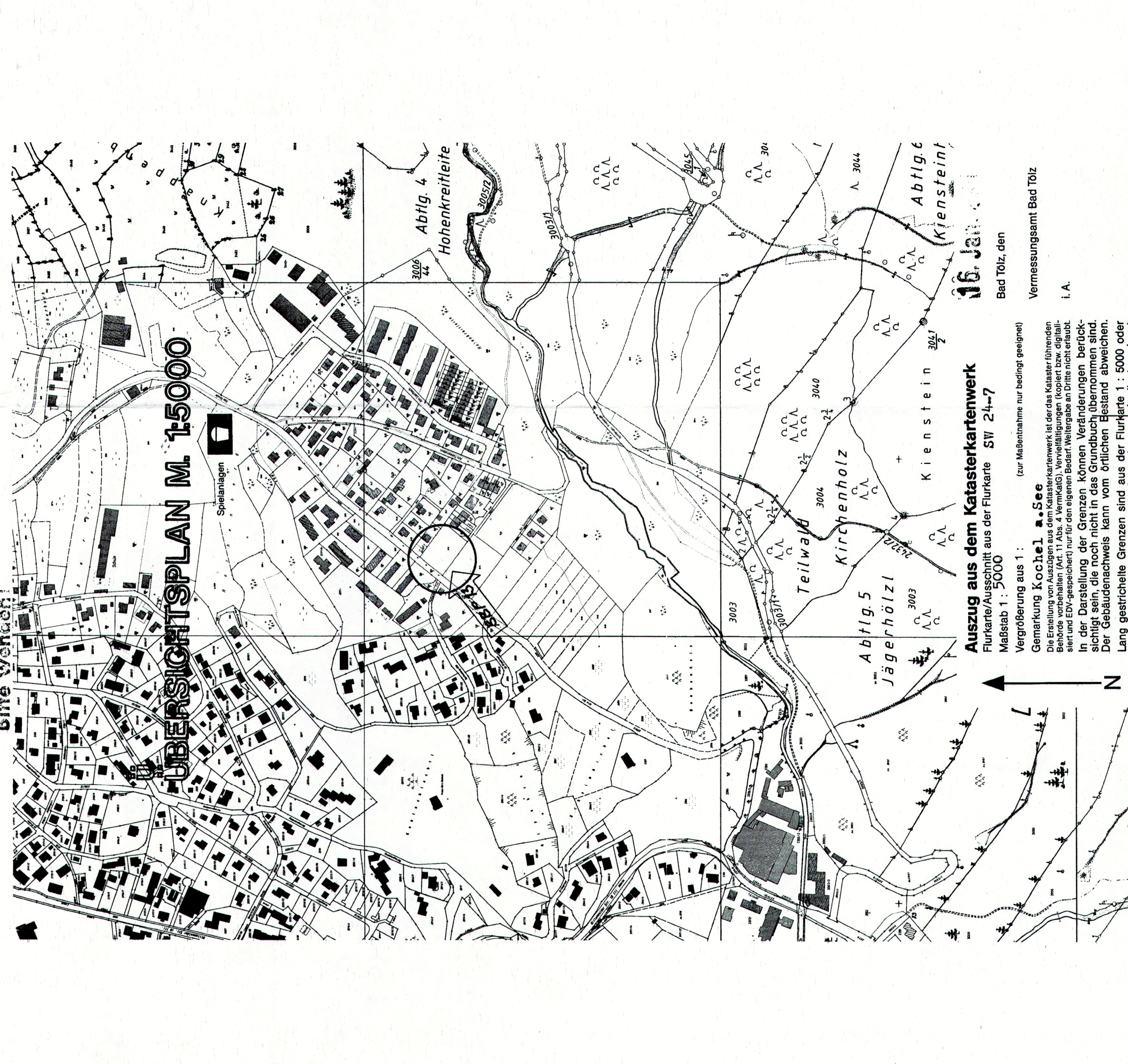
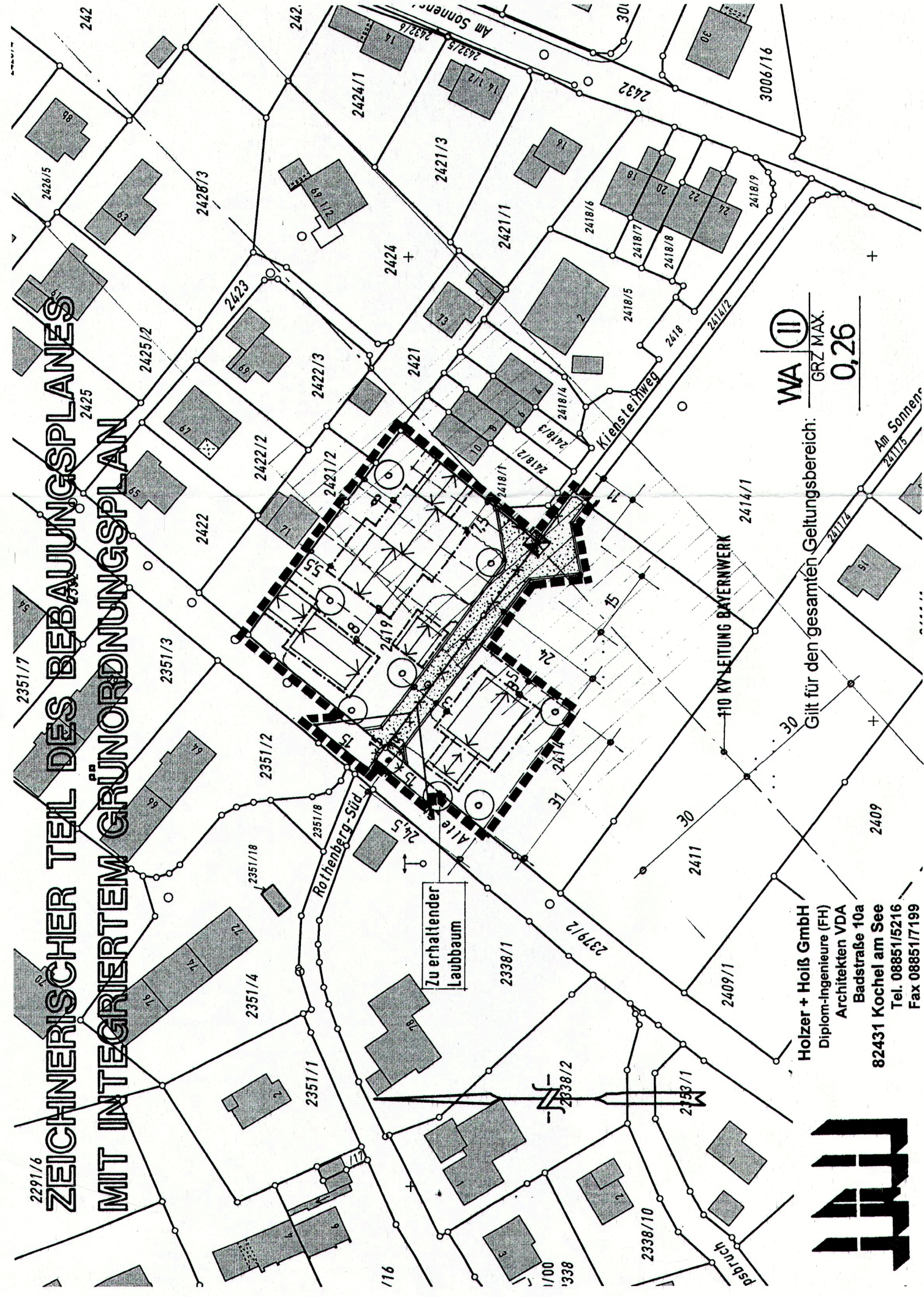
B) Festsetzungen durch Text:

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,26
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse, zwingend = 11

2.) Weitere Festsetzungen:

- 2.1 Dachneigung 24 - 28 ° First mittig. Ausführung der Dächer für die Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen als Satteldächer, die festgesetzte Firstrichtung hat über die größere Gebäudeausdehnung zu erfolgen. Es sind keine Dachaufbauten zulässig. Keine Dachausstiege zulässig. Untergeordnete Quergiebel (Breite max. 1/3 der Wandlänge) sind zulässig, jedoch nicht als gemeinsame Quergiebel bei Hausgruppen.
In der Mitte der Hausgruppe auf Flußnr. 2419 ist ein geländebestimmter Höhenzprung, analog wie zwischen den Baukörpern auf Flußnr. 2419/5 und 2419/2 auszuführen. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster pro Gebäude darf maximal 10 % der Dachfläche betragen. Es sind kleinförmige Dachflächenfenster zu verwenden.
Baukörper müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Form (Seitenverhältnis mind. 1 : 1,2) ohne Einschnürung haben. Anbauten, Wintergärten u.ä. bis zu einem Drittel der Länge der betretenden Außenwand sind zulässig. Diese vorg. Anbauten sind nur an den Baukörper - Längsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.
- 2.2 Die Gebäude sind ostwärts zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite mittige Giebel). Dachbedeckung als Schuppeindeckung in rotel bis rotbrauner Farbe, weiße Putzfassaden). Ornamentputze sind nicht zulässig, als Fassadenverkleidungen sind nur echte Holzschalungen zulässig. Holzhäuser sind zulässig.
- 2.3 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Außenfenster, Außen Türen und Balkongeländer sind in Holzkonstruktion auszuführen. Liegende Fensterformate und asymmetrisch geteilte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einem Rohbaubreite größer als 106 cm müssen unterteilt werden. Waagerechte Fensterprossen sind deutlich schmaler auszuführen als die senkrechte Mittelsprosse.
- 2.4 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Soweit Einfriedungen ausgeführt werden, gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:
Ausführung straßenseitig nur mit Holzläden. Höhe max. 1,00 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtdreieck). Zulässig sind straßenseitig nur Holzläden mit senkrechten Profilen, waagerechten Stangen oder Brettern. Keine straßenseitig schweben Stahl- oder Betonplattens. Keine Jägerläden. Abfalltonnen sind verdeckt aufzustellen, jedoch nicht in Stahlbeton - Fertigteilen. An den übrigen Grundstückseiten sind Maschendrahtzäune zulässig, jedoch keine Einfriedungen aus Gartenmauern und ähnlichen Konstruktionen.
- 2.5 Garagentore nur mit echter Holzaußendoppelung. Nicht überdachte Stellplätze sind außermittig der Baugrenzen zulässig.



- 2.7 Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist zu beachten, daß buntblauige und bunt-nadelige Gehölze (z.B. Blaubuchen, Blaulichten) sowie Bäume mit Säulen- oder Trauerform nicht zulässig sind. Ebenso sind reine Nadelholzhecken, insbesondere Thujahecken nicht zulässig.
Geeignete Gehölze zur Bepflanzung der Grundstücke sind alle heimischen Laubbäume und Sträucher wie z.B. Ahorn, Eberesche, Haselnußstrauch, Holunder und insbesondere auch Obstgehölze. Bei natürlichen Einfriedungen darf die Endgröße der Bepflanzung 2,00 m nicht übersteigen; das gilt jedoch nicht für Einzelbäume und Baumgruppen bis 3 Stück - siehe aber Sichtdreiecke.
- 2.8 Lichtgräben sind nicht zulässig. Geländebedingte, unvermeidliche Aufschüttungen und Abbohrungen dürfen nur mit einer maximalen Neigung von 1:8 ausgeführt werden. Stützmauern sind unzulässig.
- 2.9 Die Anschlüsse an die Stromversorgung der LAV haben durch Erdkabel zu erfolgen. Ebenso haben die Anschlüsse an das Telefonnetz durch Erdkabel zu erfolgen.
- 2.10 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Gerätehäuschen, Gartenhäuschen, Fahrradschuppen u.ä.m.) sind unzulässig.
- 2.11 Alle Wege, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

C) Ordnungswidrigkeiten:

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

D) Hinweise:

- D1) Bestehende Grundstücksgrenzen
- D2) Flurstücksnummern
- D3) Vorhandenes Gebäude
- D4) Bebauungsvorschlag
- D5) Vorschlag zur Grundstücksteilung
- D6) Aufzuhebende Grundstücksteilung / Grenze

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

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Düngemittel und Festzide verboten (zum Schutz des Grund- und Tagwassers).

Zum Nachweis der Bestimmungen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind entsprechende Außenanlagene mit leicht nachprüfbar-Berechnungen dazu, dem Baugesuch beizulegen.

Über dem Baugebiet verläuft eine 110 KV-Leitung. Vor Baubeginn sollte festgestellt werden, ob die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) vom 16.12.1996, in der jeweils gültigen Fassung, genannten Grenzwerte eingehalten werden bzw. welche Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen, damit diese Grenzwerte eingehalten werden können.

Im Bereich der Hochspannungsleitung haben die dafür geltenden Vorschriften bezüglich der Höhenentwicklung, Dachdeckung und Brandschutz Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dazu sind die Genehmigungspläne rechtzeitig der E.ON Netz GmbH, Roßwachtstraße 40 b, 85221 Dachau zur Zustimmung nach Art. 76 Abs. 1 BayBO vorzulegen.

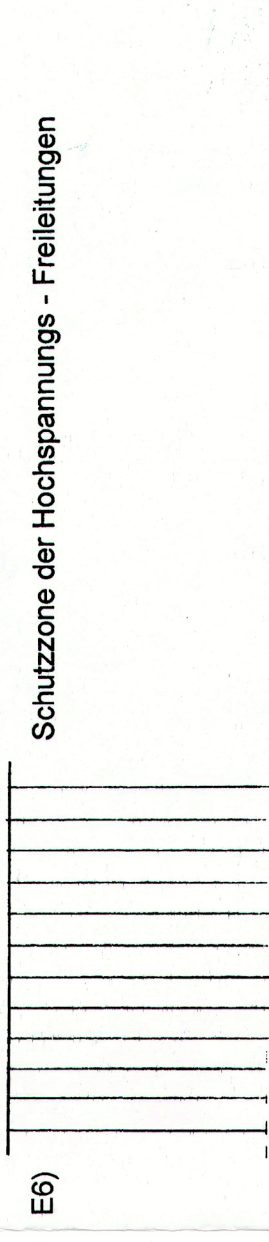
Im Sinne von § 1a und mit § 9 BauGB sind die Grundstücksfreiflächen als artenreiche Blumenwiesen anzulegen.

Mast Nr. 16 der Bayerwerk - 110 KV - Freileitung. Der Mast ist durch Leitplanken od. gleichw. vor einer Gefährdung durch Fahrzeuge zu schützen.

E) Nachrichtliche Übernahmen:

- E1) Jedes Wohngebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserverschaffungsverbandes Kochel am See anzuschließen.
- E2) Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Drainagen, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen dabei nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Hierfür ist eine Versicherung direkt in den Untergund vorzunehmen. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. D7).
- E3) Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Gestaltung von Wohngebäude (Garagegestaltungsatzung GaGS) und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude der Gemeinde Kochel am See in der Fassung vom 04.07.1994. In dieser Satzung ist die Gestaltung sowie die Stellplatzanzahl hinreichend beschrieben.
- E4) Die Bauherber werden darauf hingewiesen, daß von den im Süden anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Immissionen ausgehen können, die auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Lärm- und Geruchsquellen: Erntemaschinen, Geruch von Gülle und Dünger, u.ä.m.

E5) Bei der Planung der Gebäude haben die Planer insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Auf die entsprechenden Schreiben des Kreisbrandrats sowie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Bedarf werden diese Schreiben den Bauherbern in Kopie von der gemeindlichen Bauverwaltung ausgehändigt.



E7) Um auch langfristig eine Gefährdung der Bauwerke durch eventuelle Setzungs Vorgänge oder Erdfälle zu vermeiden, wird den Bauherbern dringend eine entsprechende angepaßte Bauweise empfohlen (kompaktes Bauwerk mit ausgesteiftem Kellergerüst, konstruktiver Bewehrung o.ä.). Auf das entsprechende Schreiben des Bayerischen Geologischen Landesamts wird hingewiesen. Bei Bedarf wird dieses Schreiben den Bauherbern in Kopie ausgehändigt.

F) Verfahrenshinweise:

- a) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 07.08.2000 gefaßt und am 10.08.2000 örtlich bekanntgemacht (§2 Abs.1 BauGB).
- b) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.01.2001 hat in der Zeit vom 02.02.01 bis 09.03.01 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB).
- c) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.01.2001 hat in der Zeit vom 06.02.01 bis 09.03.01 stattgefunden (§4 BauGB).
- d) Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-Entwurfes in der Fassung vom 01.06.01 hat in der Zeit vom 29.06.2001 bis 31.07.2001 stattgefunden (§5 Abs.2 BauGB).
- e) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2001 wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 20.08.2001 gefaßt (§10 BauGB).
- f) Eine Genehmigung war nicht erforderlich.
- g) Die örtliche Bekannmachung, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 23.08.2001; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. §44 Abs. 5 und §215 Abs. 2 BauGB aufgetragen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2001 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Kochel am See, den 23.08.2001



Englert, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 * KIENSTEINWEG
Kochel am See

Plannr. 01 Maßstab 1:1000 Datum: 01.06.2001 Abgabe: 15.3 Projekt: BBP/02/01
Änderungen: 01.06.2001 (Gemeinderatsbeschlüsse vom 9.4.01)

Die Zeichnung unterliegt den Urheberrechtsbestimmungen des BGB und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch in Dritte, insbesondere in Form von Kopien, weitergegeben werden. Nachdruckverbot für alle Verwendungen der Zeichnung ist durch die Zeichnung selbst, Kopieren nur zu Zwecken der öffentlichen Verwaltung.



Michael Holzner + Ulrich Hoß GmbH
Diplom-Ingenieure (FH) - Architekten VDA
Badstraße 10a * 82431 Kochel am See * Tel. 088515216 * Fax 088517199 * Email: Architekten.GmbH@online.de