

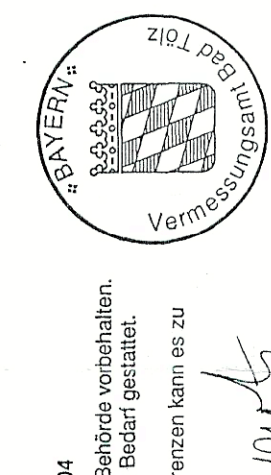
BEBAUUNGSPLAN Nr. 20 "Friedzaunweg" in Kochel am See

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.

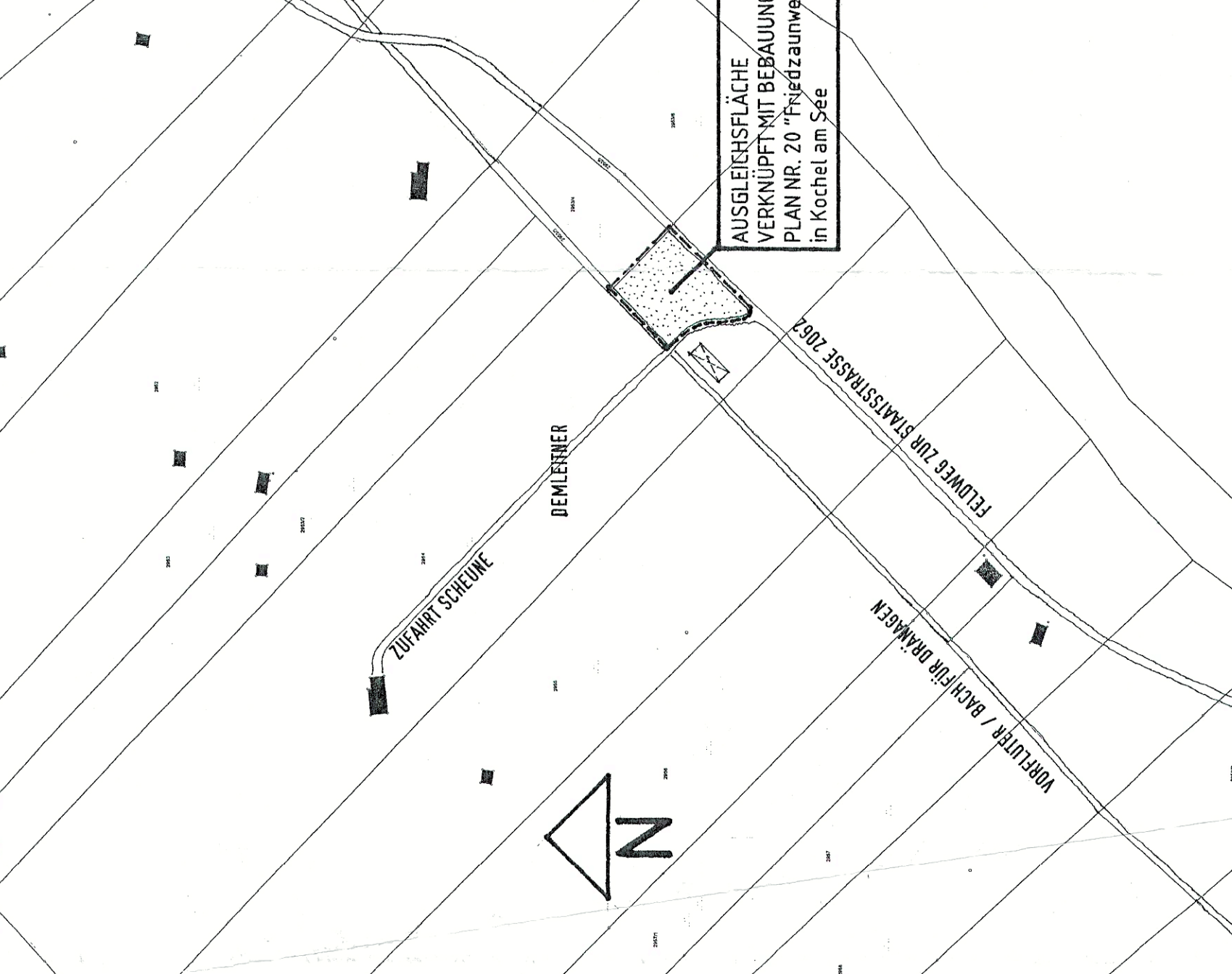
Festsetzungen durch Planzeichen:

- Geltungsbereich (Ziff. 15.13 PlanzV)
- Baugrenze (Ziff. 3.5 PlanzV)
- Fläche für Garagen (Ziff. 15.3 PlanzV)
- Pflanzgebiet für einheimische, standortgerechte Laubbäume; Anforderungen siehe Ziff. B. 4.1 (z. B. Birke, Bergahorn, Linde, Eberesche, Erle sowie Obstbäume). Grenznahe Bäume zur Flumr. 2871 mit mind. 4 m Abstand und nur als Obstbäume zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (Ziff. 15.14 PlanzV)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmzonen
- Maßangaben in Metern
- Firstrichtung zwingend
- Straßenbegrenzungslinie (Ziff. 6.2 PlanzV)
- Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen in Metern, das von je der Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahnmittlinie, freizuhalten ist. Der 15 m-Schenkell muß in der Mitte der jeweiligen Fahrbahn liegen.
- Lärmzone 1 (2), siehe dazu auch Ziff. B. 5
- Fläche für Stellplätze (Ziff. 15.3 PlanzV)

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Kochel a. See
Vermessungsamt Bad Tölz, 04.02.2004
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist für das Kataster übernehmende Bahnböde vorbehalten.
Die Maßstabverhältnisse sind digitalisiert und EDV-gespeichert und nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestreckten, dasptastischen Grenzen kann es zu Verzerrungen kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Verzerrungen berücksichtigt sein.
Die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudemais kann vom örtlichen Bestatter abgelesen werden.



LAGEPLAN M. 1:2500 * AUSGLEICHSFLÄCHE
Flurstück 2954 (Teilfläche) * Gemarkung
Kochel am See



Festsetzungen durch Text:

- Art der baulichen Nutzung:**
 - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig. Im GE sind außerdem Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
 - Im GE können außerdem für Betriebsinhaber Wohnungen zugelassen werden. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung:**
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.
 - Die Wertschöpfung des Gebäudes wird im Mischgebiet mit maximal 6,45 m und im Gewerbegebiet mit maximal 17,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gegenüber der oder dem Landstrassent festgelegten Geländeerhöhbis zur Schnittkante des aufstehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der Dachhaut.
 - Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Kniestöcke auf das konstruktive Maß von 0,40 m beschränkt, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren.
- Gestaltung der baulichen Anlagen:**
 - Mi / Mischgebiet:**
 - Dachneigung 24° bis 28°. First mittig, Ausführung aller Dächer als Satteldächer.
 - Dachziegel-Fristrichtung hat über die größere Gebäudeausdehnung zu erfolgen.
 - Pro Baukörper muß die Dachneigung einheitlich sein. Es sind keine Dachaufbauten zulässig. Keine Dachausstiege zulässig. Untergeordnete Quergiebel (Breite max. 1/3 der Wandlänge) sind zulässig, jedoch nicht als gemauerte Quergiebel bei Hausgruppen.
 - Die Gesamtlänge der Dachflächensteile pro Gebäude darf maximal 5 % der Dachfläche betragen. Es sind nur Dachflächensteile bis zu einer Größe von max. 1 qm (Außenmaße) zulässig.
 - Baukörper müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Form haben. Anbauten, Wintergärten, Balkone, Treppenhäuser, Dächer, Läden, Loggien, Aufzüge, etc. sind nicht zulässig. Diese vorg. Anbauten sind nur an den Baukörper-Längsseiten zulässig. Balkone dürfen nicht unterbaut werden.
 - Die Gebäude sind optisch zu gestalten (wie Firstrichtung über die Längsseite, mittige Giebel, Dachendeckung als Schuppendeckung in rotter bis rotbrauner Farbe, weiße Putzfasaden). Ornamentputze sind nicht zulässig, als Fassadenverkleidungen sind nur echte Holzschalungen zulässig. Holzhäuser sind zulässig.
 - Die Verwertung von Glasbausteinen ist nicht gestattet. Außenfenster, Außentüren und Balkonabläufer sind in Holzkonstruktion auszuführen. Liegende Fensterformen und asymmetrisch geformte Fenster sind nicht zulässig. Fenster mit einer Rohbauhöhe von mehr als 2,00 m sind als zweifach verglaste Fenster anzusehen. Fenster sind zusätzlich schmaler auszuführen als die rechteckige Spandaueröffnung. Fenster führt werden, gelten folgende Gestaltungsrichtlinien. Soweit Einfriedungen ausgeführt sind, sind diese mit Holz zu realisieren. Höhe max. 1,00 m über Oberkante Gelände (siehe jedoch Sichtdreieck). Zulässig sind straßenseitig nur Holzläkne mit

- Bodenschutz:**

Zum Schutz von Grund und Boden ist beim Geländeabtrag der Oberboden (DIN 18300 Ziff. 2.3 Klasse 1) schichtenweise zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder auf den Feldflächen einzubauen.
- Nachrichtliche Übernahmen:**

Jeines Wohn- und Betriebsgebäude ist an die zentrale Trinkwasser Versorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kochel am See anzuschließen.
- Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Dränagen-, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen dabei nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Hierfür ist eine Versickerung direkt in den Untergrund vorzusehen. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. D6).**
- Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagenregulierungssatzung 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. Im GE gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf gemäß IMBek. vom 12.02.1978 (MABl. S. 181).**
- Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, daß von den im Westen und Norden anliegenden Grundstücken genutzten Flächen im Immissionsbereich liegen. Insbesondere sind die Lärm- und Geruchsquellen: Entensmaschinen, Geruch von Gülle und Dünger, u.a.m.**
- Bei der Planung der Gebäude haben die Planer insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Auf das entsprechende Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 02.05.2004 sowie das Schreiben des Kreisbrandrats vom 02.01.2006 wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Bedarf werden diese Schreiben den Bauwerbern in Kopie von der gemeindlichen Bauverwaltung ausgehändigt.**
- Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA) bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen (Art. 8 Abs. 1 -2 DMSchG).**
- Verfahrenshinweise:**
 - Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 05.04.2004 gefaßt und am 13.04.2004 öffentlich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
 - Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.05.2004 hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis 11.06.2004 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.05.2004 hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis 11.06.2004 stattgefunden (§4 BauGB).
 - Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-Entwurfes in der Fassung vom 20.12.2005 hat in der Zeit vom 05.01.2006 bis 07.02.2006 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

- Bodenschutz:**

Zum Schutz von Grund und Boden ist beim Geländeabtrag der Oberboden (DIN 18300 Ziff. 2.3 Klasse 1) schichtenweise zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder auf den Feldflächen einzubauen.
- Nachrichtliche Übernahmen:**

Jeines Wohn- und Betriebsgebäude ist an die zentrale Trinkwasser Versorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kochel am See anzuschließen.
- Zur Abwasserbeseitigung sind die Neubauten an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Dränagen-, Regenwasser- und sonstige Tagwasserleitungen dürfen dabei nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Hierfür ist eine Versickerung direkt in den Untergrund vorzusehen. Ergänzend dazu siehe auch Ziff. D6).**
- Die Anzahl der Garagen bzw. offenen Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagenregulierungssatzung 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. Im GE gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf gemäß IMBek. vom 12.02.1978 (MABl. S. 181).**
- Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, daß von den im Westen und Norden anliegenden Grundstücken genutzten Flächen im Immissionsbereich liegen. Insbesondere sind die Lärm- und Geruchsquellen: Entensmaschinen, Geruch von Gülle und Dünger, u.a.m.**
- Bei der Planung der Gebäude haben die Planer insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten. Auf das entsprechende Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 02.05.2004 sowie das Schreiben des Kreisbrandrats vom 02.01.2006 wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Bedarf werden diese Schreiben den Bauwerbern in Kopie von der gemeindlichen Bauverwaltung ausgehändigt.**
- Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA) bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen (Art. 8 Abs. 1 -2 DMSchG).**
- Verfahrenshinweise:**
 - Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 05.04.2004 gefaßt und am 13.04.2004 öffentlich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
 - Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.05.2004 hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis 11.06.2004 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.05.2004 hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis 11.06.2004 stattgefunden (§4 BauGB).
 - Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-Entwurfes in der Fassung vom 20.12.2005 hat in der Zeit vom 05.01.2006 bis 07.02.2006 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

- taesulber nachts** (6.00 - 22.00 Uhr) 57 dB (A)
(22.00 - 6.00 Uhr) 42 dB (A)
- Im Gewerbegebiet (GE, LZ 2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel pro m² Grundfläche folgende Werte enthalten bzw. unterschreiten:
taesulber nachts (6.00 - 22.00 Uhr) 67 dB (A)
(22.00 - 6.00 Uhr) 47 dB (A)
- Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen. Alle anderen Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen. Alle Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.
- Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen:**

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche, Größe ca. 1.480 qm, des Flurstücks 2954 der Gemarkung Kochel am See verfügbar gemacht. Diese Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.
In Anlehnung an § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird diese Grundstücksfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet und funktional verknüpft. Dabei werden für diese Fläche folgende Ausgleichsmaßnahmen gemäß Liste 3a (*) festgesetzt:
→ Stilllegung der Dränagen. Diese hat so zu erfolgen, daß kein Rückstau in anderen benachbarten Flächen entsteht.
→ Durch die Flächenverknüpfung zu einer segereichen Feuchtwiese.
→ Um das Entwicklungsziel zu erreichen, ist auf jegliche Düngung und die Durchführung von Pflanzenschutzmaßnahmen zu verzichten.
→ Bis zur Erreichung des Entwicklungszieles: Mahd im Frühsommer und Herbst. Nach Erreichung des Entwicklungszieles: Mahd einmal im Herbst.
→ Zeithorizont zur Erreichung des Entwicklungszieles: 7 bis 10 Jahre.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen. Siehe dazu auch Dienstbarkeit (Begrenzung zum Bebauungsplan, Ziffer 5, Schritt 4). Ergänzend dazu siehe auch die entsprechende Planzeichnung. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten bzw. durchzuführen.
- Ordnungswidrigkeiten:**

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

- Hinweise:**
 - D1) Bestehende Grundstücksgrenzen
 - D2) 1234/5 Flurstücksnummern
 - D3) Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - D4) Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Immissionschutz:**

Im Mischgebiet (Mi) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel pro m² Grundfläche folgende Werte enthalten bzw. unterschreiten:
taesulber nachts (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A)
(22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB (A)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE, LZ 1) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel pro m² Grundfläche folgende Werte enthalten bzw. unterschreiten:**

e) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2006 wurde vom Gemeinderat Kochel am See am 10.04.2006 gefaßt (§10 BauGB).

f) Eine Genehmigung war nicht erforderlich.

g) Die Ausfertigung erfolgte am 11.04.2006

h) Die ortsübliche Bekanntmachung, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist, erfolgte am 24.05.2006 dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. §44 Abs. 5 und §215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2006 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Kochel am See, den 24.05.2006

Englert, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 * FRIEDZAUNWEG
Kochel am See

Plannr. 01 Maßstab: 1:1000 Datum: 11.04.2006 Abgabe: 16.2 Projektnr.: BBP/04/01
Änderungen: für Genehmigungsfassung 22.03.2006 Für Genehmigungssplan am 11.04.2006
Für Entwurf am 15.12.11, 20.05.23, 12.2005 Für Genehmigungssplan am 11.04.2006

Kochel am See, den 11.04.2006

Unterschrift Planer:

LAGEPLAN
Festsetzungen u.a.m.

Michael Hozer + Ulrich Hoß GmbH
Planer
Kalmbachstraße 21, 82431 Kochel am See, Tel. 088510216 • Fax
088517199 • Email: Architekten.GmbH@online.de

13.03.11.2005/03.12.2005/22.03.06

