

3. Fertigigung

Aufstellung ~~Änderung~~  
Ergänzung ~~Aufhebung~~  
genehmigt am Schreiben v. 17.3.77  
Nr. III/A-6 102/A-16  
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen  
L. A. 

Dr. Foerst  
Registrierungsamt


















BEBAUUNGSPLAN NR 6  
DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB,  
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN  
FÜR DAS GEBIET "BADSTRASSE"  
MASSTAB 1 : 1000

PLANFERTIGER : LANDRATSAMT GARMISCH - PARTENKIRCHEN,  
BADABTEILUNG







DATUM DER PLANFERTIGUNG : 23.10.1973 , GEAN. 11.3.1974 ,  
GEAN. 19.3.1976

# ZEICHENERKLÄRUNG:

## 1 FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.1  |    | GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES  |
| 1.2  |    | BAUGRENZE   |
| 1.3  |    | BAUGRUNDSTÜCK FÜR DIE VORHANDENE EV. KIRCHE   |
| 1.4  |    | GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ   |
| 1.5  |    | FLACHE FÜR DIE VORHANDENE TRAFOSTATION  |
| 1.6  |    | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN   |
| 1.7  |    | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE<br>BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN                        |
| 1.8  |    | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN   |
| 1.9  |    | SICHTDREIECK MIT MASSANGABE IN m  |
| 1.10 |    | VERBINDLICHE MASSE, Z. B. 9,60 m  |
| 1.11 |    | STRASSENBEGLEITGRÜN   |
| 1.12 |   | FLÄCHE, DIE MIT EINEM WASSERLEITUNGSRECHT<br>ZUGUNSTEN DER GEMEINDE ZU BELASTEN IST.    |
| 1.13 |  | FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND<br>UND NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN |
| 1.14 |  | BAUM ZU ERHALTEN  |
| 1.15 |  | FIRSTRICHTUNG   |

## 2 FÜR DIE HINWEISE

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 2.1 |  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN            |
| 2.2 | 1507/5  | FLURSTÜCKSNUMMER, Z. B. 1507/5           |
| 2.3 |  | VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE                  |
| 2.4 |  | VORHANDENE NEBENGEBÄUDE                  |
| 2.5 |  | GEBÄUDE, DIE ABZUBRECHEN SIND            |
| 2.6 |  | BÖSCHUNG                                 |
| 2.7 |  | HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE IN m ÜBER NN |

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet des Geltungsbereichs ist unterteilt in ein Baugrundstück für die EV Kirche und ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO. - Das östlich der Baugebietsstrasse und südlich der EV-Kirche gelegene, aus Teilen der Flurstücke 1503 und 1509 gebildete Baugrundstück - im folgenden kurz Baugrundstück 1503 - Ost genannt - liegt im Sondergebiet.

1.2 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von grösseren Kur- und Beherbergungsbetrieben.

1.21 Zulässig sind:

a) Betriebe des Kur- und Beherbergungsgewerbes mit mindestens 30 Betten, Arztpraxen und mit dem Ruhebedürfnis des SO zu vereinbarende Läden und gastronomische Betriebe, wie z.B. Ökonomie, Friseur und Kurcafé  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.22 Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

## 2. Mass der baulichen Nutzung

In SO darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 nicht überschritten werden.

## 3. Zahl der Vollgeschosse

3.1 In SO sind nur Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig.

3.2 Abweichend von Ziffer 3.1 sind für Vorhaben nach Ziffer 1.21 a dieser Satzung 3 Vollgeschosse zulässig.

3.3 Abweichend von Ziffer 3.1 und 3.2 ist auf dem Baugrundstück 1503 - Ost nur ein Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

## 4. Grundstücksmindestgrössen

4.1 In SO beträgt die Grundstücksmindestgrösse 3.400 qm.

4.2 Hiervon abweichend ist das Baugrundstück 1503 - Ost in seiner durch die umgebenden Strassenbegrenzungslinien und die Abgrenzung zur Kirche vorgegebenen Grösse von ca. 1000 qm zulässig.

4.3 Ausnahmsweise können für Vorhaben nach Ziffer 1.21 b, die nicht in baulichen Zusammenhang mit einem Vorhaben nach Ziffer 1.21 a errichtet werden, Grundstücksmindestgrössen von 1500 qm zugelassen werden, wenn diese ausser alle sonstigen Grundstücke, die bei einer in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundstücksumbildung entstehen, den baurechtlichen Vorschriften und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

## 5. Bauweise, Gebäudeabmessungen

5.1 offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

5.2 Hauslänge von Gebäuden mit 3 Vollgeschossen: mindestens 30 m

5.3 Die Traufseite von Hauptgebäuden muss um mindestens 25 m länger sein als die Giebelseite.

## 6. Garagen, Grundstückszufahrten

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Garagenzufahrten, die kürzer als 7 m sind, dürfen zur dazugehörigen Strassenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

6.3 Pro Baugrundstück darf nur eine Zufahrt von max. 6 m Breite errichtet werden.

## 7. Kniestockhöhen der Hauptgebäude

7.1 bei einem Vollgeschoss (Flurstück Nr. 1503 - Ost) : mind. 0,60 m, max. 1,00 m

7.2 bei zwei Vollgeschossen : max. 0,60 m

7.3 bei drei Vollgeschossen : max. 0,25 m

7.4 als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis Oberkante Firstpfette.

## 8. Dächer

- 8.1 nur Satteldächer mit 18 - 24° Neigung zulässig
- 8.2 Dachdeckung: dunkelbraun gefärbte oder naturrote Dachziegel
- 8.3 Dachversprünge allseits mind. 0,70 m
- 8.4 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- 8.5 Sattliche Gebäude sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen ausser solche aus Holz sind unzulässig.

## 9. Einpassung ins Gelände

- 9.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.  
Bei Neubauvorhaben sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das unbedingt erforderliche Mass zu beschränken.
- 9.2 Abweichend von Abs. 1 ist der südliche (bebaubare) Bereich des Baugrundstückes 1503 - Ost in Falle der Bebauung auf eine durchschnittliche Höhe von etwa 0,50 m über der zukünftigen Baugebietsstrasse abzusenken.

## 10. Einfriedungen

- 10.1 zulässig: sockellose Holzzäune aus überkreuzten Hainbuchen
- 10.2 abweichend von Abs. 1 sind an seitlichen Grundstücksgrenzen dunkel gefärbte kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.3 Ausnahmsweise sind gemauerte Einfriedungen zulässig, wenn Strassen- und Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 10.4 Höhe der Einfriedungen max. 1,10 m
- 10.5 Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen, die von den Bestimmungen der Ziffer 10.1 und 10.4 abweichen, wenn dies wegen der Eigenart des Vorhabens erforderlich wird.

## 11. Vorhandener Baubestand

- 11.1 Der alte Baubestand, ist soweit irgendwie möglich, zu erhalten.
- 11.2 Zu erhalten sind insbesondere die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sowie die Allen entlang des Gehweges, der an der Ostseite des Geltungsbereichs verläuft.

## 12. Sichtbänke

In Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtbänke dürfen keine Sichthindernisse, z.B. bauliche Anlagen, Zäune, Bepflanzungen errichtet werden, die sich über 0,90 m über die Oberfläche der dazugehörigen Strasse erheben.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 461), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (60) in der Fassung der Bek. vom 8.10.1974 (GVBl. S. 205, ber. S. 419) Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 7.10.1974 (GVBl. S. ...), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1960 (BGBl. I. S. 1237) und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) vorstehenden Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil als Satzung.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG von .....  
28. Juni 1976 bis 29. Juli 1976 in Rathaus in  
Bad Kohlgrub öffentlich ausgestellt.

Bad Kohlgrub, den 2. Aug. 1976

.....  
(Bürgermeister)



Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Jan. 1977  
diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Kohlgrub, den 19. Jan. 1977

.....  
(Bürgermeister)



Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 17.3.1977 Nr. III/1 - 6102/1 - 16 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (Delegationsverordnung - DelVBBauG/StBauFG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.1.1977 (GVBl. S. 67) genehmigt.

Bad Kohlgrub, den 5.6.1978

*Benedikt*  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Satz 1 und 2 BBauG am 5.6.78 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BBauG und des § 155 a Satz 1 und 2 BBauG wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 Satz 3 BBauG).

Bad Kohlgrub, den 5.6.1978

*Benedikt*  
1. Bürgermeister

