

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## 2. Änderung Nr. 6

„Badstraße“

DER **GEMEINDE BAD KOHLGRUB**  
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Datum: 09.11.2010

GEMARKUNG Bad Kohlgrub

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ort Bad Kohlgrub gehört zu der Gesamtgemeinde Bad Kohlgrub. Das nächste Mittelzentrum ist Murnau und liegt östlich von Bad Kohlgrub, am Staffelsee.

### 1.2 Regionalplan München

Das Planungsgebiet liegt in Bad Kohlgrub welches zum Fremdenverkehrsgebiet und Erholungsgebiet Werdenfelser Land / Zugspitzregion gehört. Bad Kohlgrub gehört außerdem zum Landschaftsraum des Murnauer Moos mit östlichem Ammergebirge.

### 1.3 Anbindung

Durch Bad Kohlgrub verläuft die Staatsstraße 2062 (Saulgruber Straße/Hauptstraße /Murnauer Straße).

## 2. Örtliche Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Grünordnung

Im genehmigten Flächennutzungsplan i.d.F vom 18.07.2006 ist der größte Teil der Fläche als Sondergebiet Kurklinik ausgewiesen, der westliche Teil und ein Streifen entlang der Badstraße ist als Grünfläche definiert.

### 2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Die Bebauungsplanänderung ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Badstraße".

## 3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 505/3 (Teil), 1499 (Teil), 1509 (Teil) und 1510 (Teil) schließt eine Fläche von ca. 9.175 qm ein.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flurnummer 1509/3 mit Privatgarten.
- Im Westen durch die Grünfläche mit den Fl. Nrn. 1499 (Teil) und 1509 (Teil).
- Im Süden durch die Grünfläche Fl. Nrn. 1500 und 1509 (Teil)
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsstraße (Badstraße) mit der Fl. Nr. 505/3.

### 3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels einer neuen Stichstraße mit Wendehammer von der Badstraße aus erschlossen.

### 3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der EON. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der genauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

### 3.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Das unverschmutzte Dachflächen und Oberflächenwasser ist vor Einleitung ins Trennsystem in Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen zwischen zu speichern um Abflussspitzen zu verhindern. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Bauantrag beizufügen.

Der bestehende von Süd nach Nord verlaufende verrohrte Graben – mit einem 40er Durchmesser am Einlauf und ansonsten mit einem 30er Rohrdurchmesser – wird im Zuge der Baumassnahmen in die Erschließungsstraße verlegt, sollten ggf. noch private Grundstücksflächen tangiert werden, werden diese zur Sicherung mit einer Grunddienstbarkeit belegt.

- 3.4 Spartengespräche  
Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (E.on, Deutsche Telekom, usw.)
- 4. Ziel und Zweck der Planung**  
Die zweite Bebauungsplanänderung wandelt das bisher festgesetzte Sondergebiet Kurklinik in ein Allgemeines Wohngebiet um und schafft Raum für ca. 15 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, i. S. des § 30 Abs.1 BauGB aufgestellt. Er steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bad Kohlgrub nicht entgegen.
- 5. Entwurf**
- 5.1 Städtebau  
Der städtebauliche Entwurf geht von einer harmonischen Erweiterung der Wohnbebauung westlich der Badstraße aus. Die Wohnhäuser sind überwiegend als Einzelhäuser zulässig um eine Kleinstparzellierung zu verhindern. Es sind sieben Gebäude mit kleineren Grundstücken und demgemäß mit geringerer zu überbauender Grundfläche vorgesehen, diese sind im Rahmen der Baulandeigensicherung der Gemeinde vorgesehen. Die restlichen Gebäude weisen größere Grundstücksflächen und überbaubare Grundflächen auf, diese werden auf dem freien Markt veräußert.  
Der regional typische Haustyp ohne Dachaufbauten und mit einer Dachneigung von 24-28° wird auch in dieser Planung fortgesetzt. Garagen sind unter Berücksichtigung der Lage der Wohngebäude auf jedem Grundstück individuell angeordnet.  
Die Erschließung der Gebäude erfolgt mittels einer neuen Stichstraße, mit einer Breite von 4,20 m (Verkehrsraumbreite 5,20 m) und einem Wendehammer am Ende der Straße. Im Zuge der Planung wird auch die von der Gemeinde gewünschte bestehende Fußwegverbindung, mit einer Breite von 1,50 m, im Süden des Planungsgebietes, aufgenommen und von dem geplanten Wendehammer zur Badstraße hin verlängert.
- 5.2 Grünstruktur  
Um das Ortsbild entlang der Badstraße langfristig zu erhalten werden im Rahmen des Bebauungsplanes regional typische Einzelbäume festgesetzt. Auf den Grundstücken sind weitere Einzelbäume zur Durchgrünung des Planungsgebietes festgesetzt. Der Fichtenbestand kann im gesamten Planungsgebiet durch regional typische Laubgehölze ersetzt werden.
- 6. Festsetzungen und Planinhalt**
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.1.1 **WA**  
Der gesamte Bereich wird gemäß der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und der Angabe der maximalen Wandhöhe festgelegt.  
Die Grundfläche darf gem. § 19 BauNVO Abs. 4 nur für Garagen/Carports/Nebengebäude, sowie deren Zufahrten um bis zu 100% überschritten werden. Die 100%-ige Überschreitung ist notwendig, um den Gebäuden mit geringer GR ausreichende Überschreitung für Garagen/Carports und deren Zufahrten einzuräumen. Für die notwendigen Stellplätze ist eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche um 50% möglich. Diese Überschreitung ist aufgrund der geringen GR für Wohngebäude notwendig.
- 6.3 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße  
Die Festsetzung von Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung regelt die städtebauliche Entwicklung. Die Festschreibung von einer Mindestgrundstücksgröße von mind. 450 qm je Einzelhaus und 350 qm je Doppelhaushälfte entspricht der Verdichtung von Bad Kohlgrub. Wobei hier die Grundstücke für Doppelhäuser eher großzügiger angesetzt wurden.
- 6.4 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen/Carports/Nebengebäude.  
Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist im gesamten Planungsgebiet mit 2 Stellplätzen pro Wohnung geregelt. Für Wohnungen unter 50 qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Die Situierung der Garagen/Carports/Nebengebäude ist verbindlich definiert um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Lage der Stellplätze kann frei gewählt werden, Nebengebäude sind außerhalb der Bauräume nicht zulässig.

#### 6.5 Bauliche Gestalt

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in der Gemeinde Bad Kohlgrub zu erhalten und weiterzuführen wurde hier der vorherrschende Haustyp mit einer max. Wandhöhe von 5,80 m und einer Dachneigung von 24-28°, ohne Dachaufbauten und Dacheinschnitte festgelegt, um das Quartier harmonisch einzugliedern. Zur ausreichenden Belichtung werden Dachflächenfenster zugelassen diese müssen jedoch gleiches Format haben und höhengleich in der Dachfläche liegen, um das harmonische Erscheinungsbild fortzuführen. Der Gebäudetyp wurde im Rahmen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub ermittelt und findet für den ganzen Ort einheitlich Anwendung.

#### 6.6 Abgrabungen/Aufschüttungen

Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund des topographisch stark bewegten Geländes bis maximal 1,50 m notwendig um die Baukörper sowie deren Zufahrten in das Gelände einzubinden.

Im Bereich der Parzellen 7 und 8 bewegen sich die Höhen von 883.00m üNN bis 888.00m üNN. Um eine Überhöhung der Gebäude durch die starke Geländebewegung zu verhindern sind hier Abgrabungen bis 2,00 m notwendig.

#### 7. Immissionsschutz

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen zu rechnen.

#### 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird auf Grund der Innenbereichslage und der damit verbundenen gemäßigten Nachverdichtung im Sinne des §13 a BauGB, im beschleunigten Verfahren, erstellt.

Da durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, sowie keine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b und keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauBG in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von einer Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen abzusehen.

Die Grünordnung dient in erster Linie der Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie der Sicherung des Ortsbildes entlang der Badstraße und den Grundstücken.

Die wasserdurchlässige Ausführung aller Zufahrten, der Stellplätze und der inneren Erschließungswege verhindert ein hohes Maß an Versiegelung.

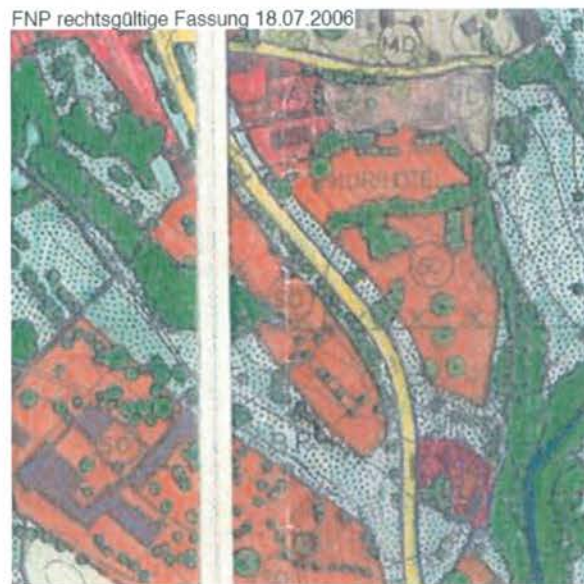
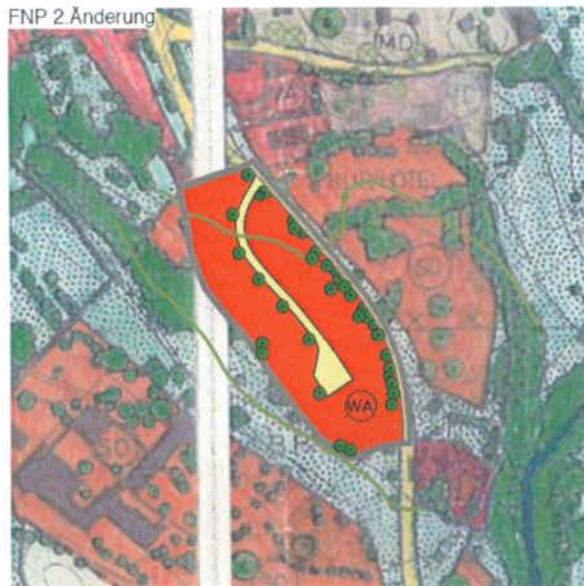
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich ergeben, dass ein verrohrter Graben im Planungsgebiet verläuft. Dieser wird im Rahmen der Straßenplanung in den Straßenraum verlegt, so dass eine geordnete Ableitung des Oberflächen- und Quellwassers möglich ist.

#### 9. Flächenbilanz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	9176,3qm
<u>Grundstücke</u>	<u>8199,1qm</u>
davon Gebäude	1480,0qm
davon Garagen	546,0qm
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>842,2qm</u>
davon Straßenfläche	780,6qm
davon Wege	81,6qm
<u>Grünfläche</u>	<u>135qm</u>

**10. Flächennutzungsplanänderung**

Der Flächennutzungsplan ist gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes, gemäß nachfolgender Darstellung, im Wege der Berichtigung anzupassen.



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche
- Einzelbäume neu

**11. Kosten und Finanzierung**

Falls Erschließungskosten anfallen werden diese im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von den Antragstellern bzw. Grundeigentümern getragen.

Erster Bürgermeister G. Tretter

Architektin vera winzinger