

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB  
FÜR DAS GEBIET "KIENZERLEWEG"  
- aufgestellt im Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB -**

Planung:           Architekt Dipl. Ing. Otto Fussenegger  
                      Hauptstr. 40, 82433 Bad Kohlgrub



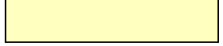




Datum der Planfertigung: 13.08.2019

---

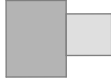

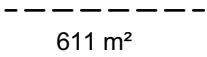

**Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.**

## ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.1  Baugrenze
- 1.2  Firstrichtung der Hauptgebäude
- 1.3  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.4  Straßenbegrenzungslinie
- 1.5  privater Eingrünungsstreifen
- 1.6  verbindliche Maße, z.B. 5,0 m
- 1.7  Grenze des Geltungsbereichs

### 2. FÜR DIE HINWEISE

- 2.1  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.3 1470 Flurstücksnummer
- 2.4  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Flächenangaben in m<sup>2</sup>
- 2.5  Höhenlinien über NN.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen wie auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

### 2. MASS DER NUTZUNG

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO = 0,2

Balkone und Terrassen bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

#### 2.2 Die Grundfläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sonstige befestigte Flächen, Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden.

Dabei werden versiegelte Flächen mit Belägen entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 5.12 nur zu 50 % angerechnet.

#### 2.3 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden, talseits gemessen von OKF Erd- bzw. Untergeschossboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut, darf max. 6,80 m betragen, einschließlich event. Abgrabungen. Dabei darf der Bezugsfußboden nicht mehr als 30 cm über dem ursprünglichen Gelände im Mittel der talseitigen Gebäudeecken liegen.

### 3. BAUWEISE

offene Bauweise, max. Hauslänge 18,0 m, nur Einzelhäuser zulässig.

Ausnahmsweise kann nordöstlich der Straße "Am Hochfeld" auch ein Doppelhaus zugelassen werden. Die beiden Doppelhaushälften müssen gleichzeitig erbaut werden.

### 4. MINDESTGRÖSSE EINES BAUGRUNDSTÜCKS:

bei Einfamilienhäusern 500 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern 350 m<sup>2</sup>

### 5. BAU- UND GELÄNDEGESTALTUNG

#### 5.1 Die Traufseite eines Hauptgebäudes muss mindestens um 15 % länger sein als die Giebelseite.

#### 5.2 Das natürliche Gelände ist so gut wie möglich zu erhalten. Insbesondere sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 m unzulässig.

#### 5.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 27° und beiderseits gleicher Dachneigung zulässig. Außermittige Firstanordnungen sind bis zu einer Verschiebung von max. 1/3 der Hausbreite zulässig.

#### 5.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen am Giebel mindestens 1,0 m und an der Traufe 0,70 m betragen.

#### 5.5 Dacheindeckung aus Dachziegel, naturrot bis dunkelbraun oder anthrazit getönt. Untergeordnete Dachflächen wie von Vorbauten o.ä. sind auch mit anderen Dachformen und geringeren Neigungen sowie auch mit Glas- oder Blecheindeckungen zulässig.

#### 5.6 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quer- oder Zwerchgiebel sind nur zulässig bei Gebäudelängen von über 14,0 m oder wenn es sich um ein Gebäude mit einer Bauweise von bergseitig E + D (Erd- und Dachgeschoss) mit bis zu 1,80 m Kniestock handelt. Die Giebelhöhe des Quer- bzw. Zwerchgiebels muss mind. 30 cm unter der Giebelhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist beizubehalten.

#### 5.7 Außenwände sind in ruhiger Struktur zu verputzen und in hellem Farbton zu streichen.

Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

#### 5.8 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Balkonbodenplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verkleiden.

#### 5.9 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche freigelegt werden. Die Lichtschächte von Keller-fenstern sind bis zur natürlichen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen.

- 5.10 Wintergärten sind nur erdgeschossig und in untergeordneter Form zulässig.
- 5.11 Solaranlagen müssen möglichst höhengleich und nicht aufgeständert in die Dachfläche des Gebäudes integriert werden. Es sind nur rechteckige und zusammenhängende Module zulässig.  
- Sonnenkollektoren sind nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig.
- 5.12 Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasensteine sowie fugenoffenes Pflaster ohne Unterbeton.
- 6. GARAGEN**
- 6.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Ansonsten gilt die BayBO.
- 6.2 Pro Wohnung sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei ist in jedem Fall zur nächsten vollen Zahl aufzurunden.
- 7. EINFRIEDUNGEN UND HECKEN, DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETS**
- 7.1 Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen. Ihre Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten.  
Einfriedungen aus geschlossenen Beton- und Bretterwänden, Wabenbetonsteinen, geschlossenem Mauerwerk, Platten, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Eisenstäben und Schilfrohmatten sind unzulässig.
- 7.2 Die Durchgrünung der Baugrundstücke hat durch heimische Laubgehölze und Obstbäume zu erfolgen.  
Geschlossene Hecken dürfen höchstens 2,0 m hoch sein und nur aus Laubgehölzen gebildet werden.
- 8. ABSTANDSFLÄCHEN**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung sind einzuhalten.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Der gleichnamige Bebauungsplan "für das Gebiet Kienzerleweg" aus dem Jahre 2011, bei dem seinerzeit bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt war, wird von der Gemeinde nicht weiter verfolgt. Das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden neuen Bebauungsplan ist insoweit völlig eigenständig.
2. Unter Einhaltung der Vorgaben der NWFreiV und TRENGW ist die Versickerung erlaubnisfrei. Grundsätzlich wird jedem Grundstücksbesitzer vom Wasserwirtschaftsamt empfohlen vor Errichtung einer Versickerungsanlage im Bereich der geplanten Anlage einen Sickertest durchzuführen, so dass ein korrekter kf-Wert für die Bemessung herangezogen werden kann. Die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung hat gemäß dem Konzept des Büro Wipfler-Plan zu erfolgen. Das Konzept ist Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Das Maßnahmenträger hat die Merkblätter und Pläne der Energienetze Bayern zu beachten. Bei einer Versorgung durch die Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
4. Bei der Erschließung ist die Löschwasserversorgung mit Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

am 10.07.2018

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB  
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der  
Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. §4 Abs. 2 BauGB,  
beides in Verb. m. § 13, § 13a u. b BauGB

vom 29.08.2018 bis 01.10.2018

Erneute öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB  
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der  
Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. §4 Abs. 2 BauGB,  
beides in Verb. m. § 13, § 13a u. b BauGB

vom 08.07.2019 bis 09.08.2019

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

am 13.08.2019

Bad Kohlgrub, den .....  
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB

am .....

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden  
im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen  
Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Kohlgrub, den .....  
1. Bürgermeister