



**SATZUNG**

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bauraum BR1: Änderungsbereich "Nördlicher Teil des Baugebiets" (ehemaliges Penny-Gelände)**
- Bauraum BR2: Änderungsbereich "Kufsteiner Straße 19, Flurnummern 99/18 und 99/43"**
- Mischgebiet
- Grundflächenzahl, höchstzulässig, z.B. 0,5
- Geschossflächenzahl, höchstzulässig, z.B. 0,96
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei Vollgeschosse
- III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mindestens drei, höchstens vier Vollgeschosse
- SD/DPD** Satteldach/Pultdach
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- WHB 11,60m** Wandhöhe ab Bezugspunkt, höchstzulässig (hier 11,60 m)
- B1** Bezugspunkt § 3 Abs. 4, hier 489,00 m ü.NN
- B2** Bezugspunkt § 3 Abs. 6, hier 486,62 m ü.NN
- Firstrichtung, zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage, oberirdische Garagen und Stellplätze sowie unterirdische Bauwerke, z. B. Sprinkleranlage
- private Stellplätze
- dingliche Sicherung: Gehrecht zugunsten der Gemeinde/Allgemeinheit
- Garage gemäß § 12 BauNVO
- Tiefgarage / Stellplatz
- Lichtschacht
- Zufahrt
- Sichtdreieck
- Bäume zu pflanzen, heimische Laubbäume gemäß § 7 Abs. 7, l. Wuchsordnung
- Bäume zu erhalten
- Fläche mit bienenfreundlichem Kräuterterrassen zu bepflanzen
- Fläche mit blühenden Sträuchern zu bepflanzen
- öffentliche Grünfläche

**B. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Treppenhaus
- EG offen, in Obergeschoss(en) überbaut

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 03.05.2017:

- Die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) wird empfohlen.
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen usw.) sollen so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen usw.) vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Bei extremen Starkregenereignissen ist mit Überflutungen des Kiefersbaches zu rechnen.

Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, SG III/1-Wasserrecht:

Das Landratsamt Rosenheim weist in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Marmorwerk Nord" darauf hin, dass alle freigestellten Bauvorhaben und baugenehmigungsfähige Anlagen, die näher als 60 m am Kieferbach gelegen sind, dem Art. 20 Bayer. Wassergesetz unterliegen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim LRA Rosenheim SG Wasserrecht zu beantragen.

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Bauland innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzungsverordnung - BauNVO festgesetzt.
- (2) Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- (3) Für den Bauraum BR1, dem nördlichen Teil des Baugebiets, auf dem ehemaligen Penny-Gelände gilt: In den der Planzeichnung mit "Kopfbau Nord" und "Kopfbau Süd" bezeichneten Gebäudeteilen ist in den Erdgeschossen ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig.
- (4) Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke zwischen der neuen Erschließungsstraße in Verlängerung der Blashausstraße und der Kufsteiner Straße eine Grundflächenzahl von max. 0,5 und eine Geschossflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.
- (5) Für die Neubauten östlich der neuen Erschließungsstraße und dem Kieferbach wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.
- (6) Für den Bauraum BR1, dem nördlichen Teil des Baugebiets, auf dem ehemaligen Penny-Gelände zwischen der Steinmetzstraße, der Kufsteiner Straße und dem Kieferbach, wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,86 bei mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen festgesetzt.
- (7) Die Zahl der Vollgeschosse der Neubauten ergibt sich aus der Planzeichnung. Garagen dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.
- (8) Für den Bauraum BR1 gilt geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, für das übrige Baugebiet gilt offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (9) Für den Bauraum BR2, dem Grundstück Kufsteiner Straße 19, Flurnummern 99/18 und 99/43, gilt: Die Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht sich von 0,80 auf 0,96.

**§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und erdgeschossige Wintergärten kann zugelassen werden, wenn diese als Balkone nicht mehr als 2,0 m und als Wintergärten nicht mehr als 2,0 m von der Außenwand vorspringen und insgesamt 2/3 der Länge der Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
- (2) Abs. 1 gilt nicht für die Gebäude in Bauraum BR1, dem ehemaligen Penny-Gelände zwischen der Steinmetzstraße, der Kufsteiner Straße und dem Kieferbach.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine oberirdischen Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.
- (4) Für das U-förmige Gebäude in Bauraum BR1 gilt: Balkone sind bis zu einer Länge von maximal 7,70 m zulässig. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch offene Balkone kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 1,80 m von der Außenwand vorspringen und die Summe ihrer Längen insgesamt 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreitet.
- (5) Für den Innenhof des U-förmigen Gebäudes in Bauraum BR1 gilt: Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 2,50 m von der Außenwand vorspringen. In der Summe ihrer Breiten dürfen sie 2/3 der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

**§ 3 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Abstandsflächen**

- (1) Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Lichtgräben sind bis zu einer maximalen Länge von 2 m zulässig.
- (2) Bei den Neubauten zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Fuß- und Radweg am Kieferbach sind die seitliche Wandhöhe maximal 6,40 m betragen. Als Bezugspunkte dafür gelten die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- (3) Die Oberkante des Rohfußbodens der Gebäude wird auf 25 cm über der Geländeoberkante (in Meter über NN) festgesetzt.
- (4) Für die Wandhöhen des U-förmigen Gebäudes in Bauraum BR1 gilt: Als Bezugspunkt für die Wandhöhen wird der in der Planzeichnung in der Mitte des neuen Platzes festgesetzte Bezugspunkt B1 mit einer Höhe von 489,00 m ü.NN festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe ab Bezugspunkt B1 bis Oberkante Dachhaut, an der Außenwand der Traufseite gemessen, wird mit 11,60 m festgesetzt.
- (5) Es gelten die gesetzlichen Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung 2021. Davon abweichend wird, aus städtebaulichen Gründen, die Tiefe der Abstandsflächen vor der Nord-Ost-Ecke des U-förmigen Neubaus in Bauraum BR1, auf einer Länge von 50 m entlang des Geh- und Radwegs gemessen, bis zur Mitte des öffentlichen Geh- und Radwegs verringert.
- (6) Für den Bauraum BR2, das Grundstück Kufsteiner Straße 19, Flurnummern 99/18 und 99/43, gilt: Die Wandhöhe des Anbaus wird an den Bestand angepasst (7,55 m). Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt B2 mit einer Höhe von 486,62 m ü.NN. Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) im Erdgeschöß des Neubaus liegt bei 486,62 m und ist damit identisch mit der Höhe des Bezugspunktes.

**§ 4 Garagen**

- (1) Garagen oder Carports sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zu errichten. Alternativ dazu können Garagen auch an der Ostseite des Hauptgebäudes errichtet werden. In diesem Falle wird die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet, die Größe von Garage und Wohnhaus bleiben unverändert.
- (2) Stoßen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, sind sie mit einem einheitlichen, durchlaufenden Dach zu versehen. Die Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 2,60 m festgesetzt.
- (3) Als Bezugspunkte dafür gelten die Oberkante der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- (3) Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge als befestigter Schotterterrassen oder mit sonstiger wasserdrückschlässiger Befestigung (Rasenpflaster, Natur/Betonstein mit Rasenluge) auszuführen.
- (4) Abs. 3 gilt nicht für die Tiefgaragenzufahrt des U-förmigen Neubaus in Bauraum BR1 und die TG-Ausfahrt.

**§ 5 Dächer**

- (1) Die Dächer der bestehenden Gebäude an der Kufsteiner Straße bleiben von den nachfolgenden Festsetzungen unberührt, diese finden nur im Fall von Abbruch und Neubau Anwendung.
- (2) Als zulässige Dachform werden für Neubauten Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 22 bis 25 Grad, oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 14 Grad festgesetzt. Für jede Hausreihe nördlich oder südlich der in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsweg gilt einheitlich eine dieser Dachformen. Die Dächer der bestehenden Gebäude an der Kufsteiner Straße bleiben davon unberührt.
- (3) Die Satteldächer sind mit grauen, rotbraunen oder naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonsteinen zu decken, Pultdächer können mit Blech, verzinkt, grau, kupferfarben oder rotbraun gestrichen, gedeckt werden.
- (4) Der Dachüberstand hat bei den Wohngebäuden an allen Seiten mindestens 60 cm zu betragen.
- (5) Dachneubauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Bei Pultdächern sind Dachterrassen mit einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Liegende Dachfenster und Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 1,30 m zulässig. In der Summe ihrer Breiten je Dachhälfte dürfen sie ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Quergiebel dürfen bei Satteldächern ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.
- (6) Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammenggebaut, muss die Dachfläche in Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial einheitlich gestaltet werden.
- (7) Die Kommunwand zwischen den Gebäuden muss unterhalb der durchgehenden Dachhaut liegen.
- (8) Für Bauraum BR1, dem nördlichen Teil des Baugebiets, auf dem ehemaligen Penny-Gelände, gilt: Liegende Dachfenster sind bis zu einer Breite von max. 1,30 m zulässig, Dachgauben bzw. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 7,70 m zulässig. Die Dachneigung der Dachgauben bzw. Quergiebel, muss gleich der Neigung des Hauptgebäudes sein. Der First der Dachgauben bzw. Quergiebel muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Im Erdgeschoss ist, vor den zum Innenhof in Richtung Kufsteiner Straße zeigenden Fassaden der gewerblich genutzten Gebäudeteile, jeweils ein Vordach mit einer maximalen Tiefe von 2 m zulässig, das die Baugrenzen überschreitet.
- (9) Für den Bauraum BR2, dem Grundstück Kufsteiner Straße 19, Flurnummern 99/18 und 99/43, gilt: Die Dachneigung des Neubaus wird an den Bestand angepasst (18 Grad).

**§ 6 Außenwände**

- (1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien sind nicht zulässig.
- (2) Bei Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammenggebaut werden, ist darauf zu achten, dass die Oberflächen der Außenwände gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

**§ 7 Werbeanlagen**

- (1) Für das U-förmige Gebäude in Bauraum BR1, dem ehemaligen Penny-Gelände, gilt: Im Einfahrtbereich zum Platz ist eine Werbestelle, die auf Betriebe in den Gebäuden hinweist, mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, einer Breite von 1,50 m und einer Tiefe von 0,30 m, zulässig. Die Werbeanlagen an der Werbestelle dürfen maximal 80% der Ansichtfläche betragen.
- (2) Im Übrigen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und wie folgt zulässig: Schriftzüge sind als plastische (hinterleuchtete) Einzelbuchstaben, als selbst leuchtende Schriften bzw. Leuchtkästen horizontal auf den Brüstungsfeldern über Erdgeschoss auszubilden. Die Länge des jeweiligen Schriftzugs darf max. 30% der Fassadenlänge betragen. Die Höhe des Schriftzugs darf 0,6 m nicht übersteigen.
- (3) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie insektenfreundlich durch die Verwendung von NAV-Leuchten (warmes Licht) bzw. LED-Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000-3500 Kelvin und die Verwendung geschlossener Gehäuse ausgestattet sind.

**§ 8 Gestaltung der Freiflächen, Grünordnung**

- (1) Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen.
- (2) Je 300 m<sup>2</sup> Grundstück ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbau (Pflanzenliste siehe Begründung) zu pflanzen und zu unterhalten.
- (3) Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der Baugrundstücke darf verändert werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern.
- (4) Im Bereich der geplanten Bäume dürfen keine Sparten eingeparkt werden, die die Pflanzung verhindern.
- (5) Mindestens 10% der privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. An den öffentlichen Grundstücksgrenzen dürfen keine standortfremde, buntauilaubige Laub- und Nadelgehölze verwendet werden.
- (6) Die Neupflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und der Bestand zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- (7) Die dargestellten, zu bepflanzen Flächen in Bauraum BR1, dem ehemaligen Penny-Gelände, werden naturnah gestaltet, d.h. mit geringer Humusaufgabe hergestellt und mit bienenfreundlichem Kräuterterrassen eingesetzt bzw. mit blühenden Sträuchern bepflanzt.
- (8) Die Krüttertassen soll nicht gedüngt und nur 3 mal jährlich gemäht werden. Auf diesen Flächen dürfen notwendige Wege zu Treppenhäusern und eine Spielfläche für Kinder angelegt werden.
- (9) Die Fläche westlich der Tiefgaragenzufahrt ist mit blühenden Sträuchern zu bepflanzen.
- (10) Im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Laubbäume der I. Wuchsordnung zu pflanzen.
- (11) Bei allen Pflanzmaßnahmen im Baugebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten heimischen Gehölze zulässig.

**Großkronige, heimische Laubbäume I. Wuchsordnung**

- Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm:
- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Betula pendula Birke
- Fraxinus excelsior Esche
- Juglans regia Walnuss
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde

**Kleinkronige, heimische Laubbäume II. Wuchsordnung**

- Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm:
- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus Traubeneiche
- Prunus in Arten und Sorten Zierkirsche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Obstbäume in Sorten Halb- oder Hochstamm (Kronensatz 1,80 Meter) mit Stammumfang 12/14 cm

- Heimische Sträucher
- Pflanzqualifikation - Höhe 100-150 cm, verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe:
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euroynimus europaeus Vogelhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche

- Rosa canina Hundsröse
- Rosa glauca Hechtrose
- Rosa multiflora Vielblütige Rose
- Sambucus nigra Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Wasserschneeball

**§ 9 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dürfen nur aus Holzäzunen mit senkrechter oder waagrecht Lattung bestehen. Sockelmauern und geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

**§ 10 Sichtdreieck**

- (1) Innerhalb des Sichtdreiecks (3 m x 70 m) ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit unterstem Astansatz von mind. 2,5 m.

**§ 11 Erschließung, Niederschlagswasser**

- (1) Versorgungsanlagen für Strom- und Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist unter Beachtung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser erlaubnissfrei und schadlos zu versickern. Niederschlagswasserversickerungen dürfen nicht in die eventuell vorhandene Schlacke-Auffüllschicht erfolgen. Versickerungen sind nur in Bereichen zulässig, die nachweislich nicht mit auffälligen Schlacken belastet sind. In Bereichen mit schwarzen, sensorisch deutlich auffälligen Schlacken, ist für die Versickerung nur der im DWA-A 138, April 2005, aufgeführte Versickerungsschacht Typ B zulässig. Beim Schachttyp B haben die Schächtringe, die oberhalb der Filterschicht des Schotterbereichs liegen, keine Öffnungen. Die Oberkante der Filterschicht muss unterhalb der Auffüllschicht bei schwarzen, sensorisch deutlich auffälligen Schlacken liegen. Bei Aushubmaßnahmen ist ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder ein Gutachter hinzuzuziehen, der diese begleitend überwacht. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim und gegen Nachweis zu verwerten oder zu entsorgen. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

**D. HINWEISE**

**1. Art. 6 BayDSchG**

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen sowie der Freiflächengestaltung, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies betrifft den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung (nördlich der Steinmetzstraße). Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

**2. Dach- und Niederschlagswasser**

Der St2089 und ihren Nebenanlagen dürfen durch den Bauherrn keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Entwässerung des Grundstücks darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Kiefersfelden, den .....

Hajo Gruber, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Kiefersfelden, den .....

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kiefersfelden, den .....

Hajo Gruber, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Kiefersfelden**

**3. Änderung des Bebauungsplans "Nördliche Teilfläche des ehemaligen Marmorwerks"**



M 1:1000

08.12.2021

# Gemeinde Kiefersfelden

## 3. Änderung des Bebauungsplans

„Nördliche Teilfläche des ehemaligen Marmorwerks“  
(Ehemaliges Penny-Gelände)

## und 3. Änderung des Bebauungsplans Marmorwerks Nord

**Bebauungsplan vom 08.12.2021**

### Begründung

#### 1. Vorbemerkungen zum vorliegenden Bebauungsplan vom 08.12.2021

*Der Gemeinderat hat am 21.12.2020 die Fortführung der Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Marmorwerk-Nord“ beschlossen. Dem Gemeinderatsbeschluss liegt die Planung des Architekturbüros Gaar + Desch, Großkarolinenfeld, vom 23.11.2020, für das gesamte Penny-Gelände zugrunde. Unser Büro ist zwar mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt, wurde jedoch nicht an der Planung beteiligt. Auch die Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat fand ohne unsere Beteiligung statt.*

*Die 3. Bebauungsplanänderung für das ehemalige Penny-Gelände entspricht nur noch teilweise den in einem langen Zeitraum entwickelten städtebaulichen Zielen für das Planungsgebiet:*

*Der neue Platz gegenüber der Sebastiani-Kapelle war als innerörtliche Aufenthaltsfläche - umgeben von kleineren Läden und gastronomischen Betrieben - geplant. Die Zahl der Stellplätze war auf wenige Kurz- und Behindertenparkplätze beschränkt, um Aufenthaltsqualitäten für Besucher und Bewohner zu erreichen. Wohnungen im Erdgeschoß auf Platzniveau waren nicht vorgesehen. Eine Tiefgaragenausfahrt nach Norden war ebenfalls nicht geplant.*

#### 2. Planungsgeschichte

Die Gemeinde Kiefersfelden beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 24.11.2016, 2. Änderung vom 25.03.2018, im Bereich des ehemaligen Penny-Geländes (Fl. Nr. 181/94) und des Anwesens Kufsteiner Straße 19 (Fl. Nr. 99/18 und 99/34) zu ändern.

Seit mehr als 10 Jahren befasst sich die Gemeinde mit der Planung der Nachfolgenutzung des ehemaligen Marmorwerks am rechten Ufer des Kieferbachs. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Gelände mit Ausnahme des ehemaligen Penny-Grundstücks am nördlichen Ende des ehemaligen Marmorwerkgeländes entsprechend den städtebaulichen Planungen umgestaltet. Anstelle der Marmorwerkstraße entstand am Kieferbach eine Uferpromenade für Fußgänger und Radfahrer, das neue Einfamilienhausgebiet reicht von der Ost-Westachse nördlich des Rathauses bis zum Südrand des ehemaligen Penny-Geländes. Das Wohngebiet wird durch die neue Steinmetzstraße von Westen her erschlossen.

### **3. Städtebauliche Situation**

Wegen der langen Planungsdauer des nördlichen Marmorwerkgeländes werden nachfolgend nochmals die wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Planung des ehemaligen Penny-Geländes zusammengefasst:

- Der zentrale Ortskernbereich beiderseits der verkehrsreichen Kufsteiner Straße beginnt südlich der Kieferbachbrücke und reicht bis zum Rathaus und zur Kreisparkasse.
- Westlich, gegenüber dem Penny-Gelände, steht das historische Baudenkmal der Sebastiani-Kapelle in der Einmündung der Dorfstraße.
- Nördlich der Kapelle befindet sich der Gasthof Bergwirt mit einem Biergarten oberhalb einer Natursteinmauer, früher ein belebtes Zentrum der Gemeinde mit Festsaal. Der Gasthof wurde saniert und kürzlich wiedereröffnet.
- Nördlich und östlich des ehemaligen Penny-Geländes verläuft der Kieferbach mit der neuen Uferpromenade am rechten Ufer, die entlang des neuen Einfamilienhausgebiets bis zum Kieferbachsteg östlich des Rathauses verläuft.
- Nördlich des Penny-Geländes steht am Kieferbachufer ein Kiosk, der als Bestand mit einigen Stellplätzen erhalten werden soll.
- Das ehemalige Penny-Gelände liegt ca. 3 m östlich unterhalb der Kufsteiner Straße. Es wird im Bebauungsplan als Bauraum 1 (BR1) bezeichnet. Die neue Steinmetzstraße überwindet diesen Höhenunterschied von der Einmündung in die Kufsteiner Straße und schwenkt dann auf dem niedriger gelegenen Marmorwerkgelände nach Süden in Richtung Rathaus.

### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Verfahren**

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Gemeinderatsbeschluss vom 15.07.2020). Die Voraussetzungen dafür liegen vor. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Unter anderem wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Ausschlussgründe sind nicht ersichtlich. Das Verfahren wird daher ohne Umweltprüfung durchgeführt.

## 5. Planungsziele der 3. Bebauungsplanänderung

### 5.1 Bebauungsplanentwurf



Planzeichnung des Bebauungsplans vom 08.12.2021

Der städtebauliche Entwurf bzw. der Bebauungsplan für das nördliche Marmorwerkge-  
lände reagiert wie folgt auf die oben beschriebene städtebauliche Situation:

- Die Kufsteiner Straße soll südlich der Kiefernachbrücke mit zentralen Funktionen gestärkt werden. In den Gebäuden waren niveaugleich mit der Kufsteiner Straße teilweise gewerbliche Nutzungen (Geschäfte und Gastronomie) vorgesehen. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 werden im östlichen Bereich des Erdgeschosses Wohnungen zugelassen.
- Zusammen mit dem gegenüberliegenden Gasthof Bergwirt bilden die Gebäude die Eingangssituation zum zentralen Ortskernbereich an der Kufsteiner Straße.

- Unter den auf Höhe der Kufsteiner Straße stehenden Gebäuden und dem neuen Platz ist eine Tiefgarage vorgesehen, die den Stellplatzbedarf der neuen Nutzungen deckt.
- Die neue Steinmetzstraße überwindet den Höhenunterschied zwischen der Kufsteiner Straße und dem Niveau des ehemaligen Marmorwerkgeländes. Am östlichen Ende der Gefällestrecke ergibt sich die Gelegenheit für eine Tiefgaragenzufahrt.
- Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 ist eine Tiefgaragenausfahrt nach Norden geplant.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2020 beschlossen, im Erdgeschoss der beiden, zur Kufsteiner Straße hin orientierten, Kopfbauten ausschließlich gewerbliche Nutzungen festzusetzen. In allen übrigen Geschossen und Gebäudeteilen ist sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung zulässig. Es ist ein wesentliches Anliegen der Gemeinde eine Durchmischung des Plangebiets zu sichern. Hierbei kommt es der Gemeinde insbesondere auf eine Belebung der Platzsituation an, was durch das Zusammentreffen unterschiedlicher Nutzungen wie Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie erreicht werden könnte.

Der ursprünglich als Aufenthaltsfläche geplante Platz an der Kufsteiner Straße wurde zwar, entsprechend dem Wunsch des Gemeinderats, als private Fläche mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge festgesetzt, im städtebaulichen Vertrag ist jedoch vorgesehen, für diese Fläche eine dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde festzusetzen (Zweckbestimmung Gehrecht zugunsten der Gemeinde / Allgemeinheit).

Für die Gebäude auf dem ehemaligen Penny-Gelände wurde eine Grundflächenzahl von 0,86 festgesetzt. Die Lage des Planungsgebiets im zentralen Ortskernbereich rechtfertigt aus städtebaulicher Sicht die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6).

Seit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes können, bei der Umsetzung von Entwicklungskonzepten, die bisherigen Obergrenzen des § 17 BauNVO in Orientierungswerte umgewandelt werden

Das Gebäude am nördlichen Ende des Planungsgebietes stellt einen städtebaulichen Abschluss dar, bevor die Kufsteiner Straße über eine Brücke den Kieferbach quert.

In umgekehrter Richtung ergibt sich zusammen mit dem großen Gebäude des gegenüberliegenden Gasthofs Bergwirt eine markante Eingangssituation zum zentralen Ortskern, Hier beginnt sowohl der alte, historische Ortskern entlang der Rathausstraße, als auch der neue Ortskern entlang der Kufsteiner Straße, die ab der Querung des Kieferbachs als Geschäftsstraße mit ihrer Nutzungsdurchmischung eine wichtige städtebauliche Funktion in der Gemeinde erfüllt.

Auch das städtebauliche Ziel Wohnraum zu schaffen sowie der Grundsatz der Innenentwicklung und Innenverdichtung mit dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, rechtfertigt die Überschreitung der Orientierungswerte.

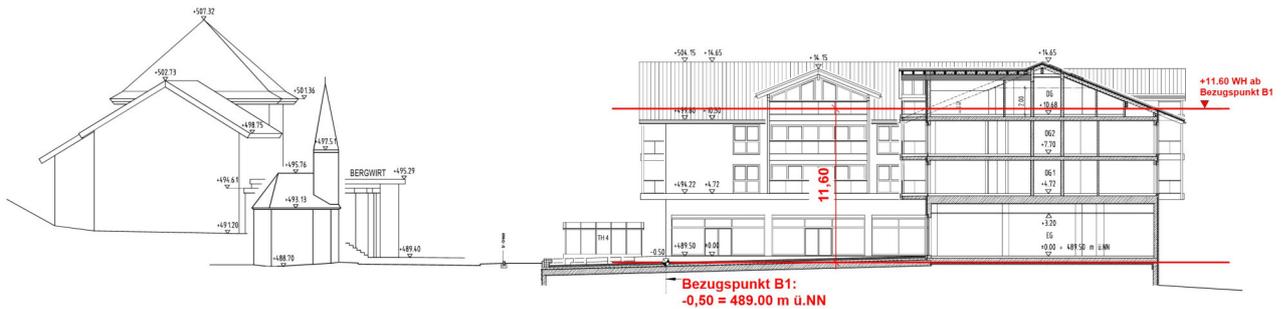
Die hohe Dichte im innerörtlichen Bereich ist städtebaulich vertretbar und gewünscht. Sie entspricht dem Grundsatz der Innenverdichtung und Innenentwicklung. Vergleichbare Baudichten in Ortskernen sind üblich und städtebaulich nicht zu beanstanden.

Es wird ein Mindest- und ein Höchstmaß an Vollgeschossen festgesetzt.

Auf eine GFZ-Festsetzung wird verzichtet. Es werden lediglich Gebäudehöhen mit exaktem Bezugspunkt festgesetzt. Maßgeblich ist, in städtebaulicher Hinsicht, die Festlegung der Kubatur des Vorhabens, was durch die zwingende Festsetzung einer Grundfläche bzw. der GRZ und der Wandhöhe erreicht wird. Bei der GFZ-Festsetzung handelt es sich

nicht um eine Mindestfestsetzung im Sinne des § 16 Abs. 2/3 BauNVO, so dass diese Änderung ohne Weiteres rechtlich zulässig ist.

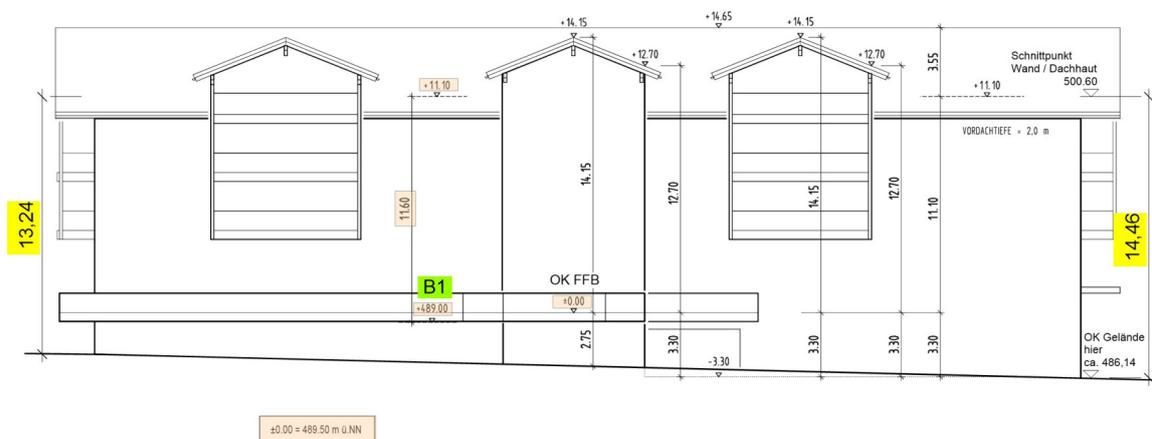
Um die in der Planzeichnung dargestellten Wandhöhen praxisgerecht zu regeln, wurde ein Bezugspunkt mit einer festgesetzten Höhe über NN gewählt, auf den sich alle Wandhöhen der Gebäude beziehen. Da bei der weitgehenden Neumodellierung des Geländes kein natürliches Gelände herangezogen werden kann, liegt dieser Bezugspunkt in der Mitte des neuen Platzes gegenüber der Sebastiani-Kapelle. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe beträgt 489,00 m ü. NN. Die nachfolgende Schnittzeichnung zeigt die Höhe des Gebäudes im Vergleich zur gegenüberliegenden Sebastiani-Kapelle und dem dahinter liegenden Gasthof Bergwirt.



Schnitt Kufsteiner Straße mit Bergwirt

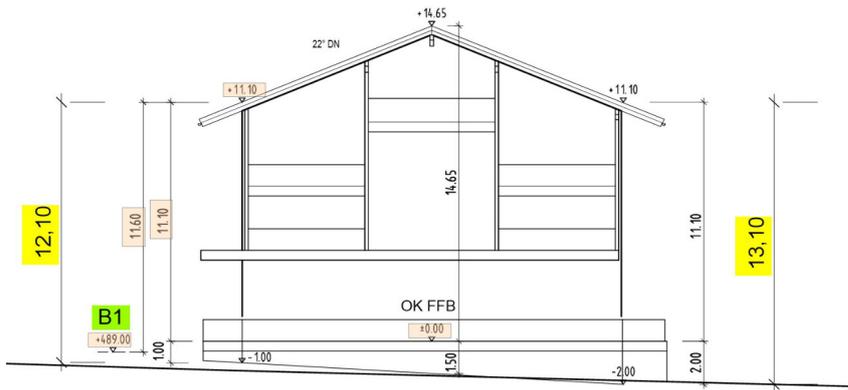
### 5.3 Wandhöhen

Aufgrund des geneigten Geländes und der Einbindung des Gebäudes in das Gelände ergeben sich, ausgehend von der auf den Bezugspunkt B1 bezogenen festgesetzten Wandhöhe von 11,60 m, unterschiedliche, tatsächliche Wandhöhen. Die tatsächlichen Wandhöhen fallen in der Regel höher aus, teilweise ergeben sich aber auch niedrigere Wandhöhen als die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 11,60 m. Die tatsächlichen Wandhöhen sind in den nachfolgenden drei Zeichnungen dargestellt.



- B1 Bezugspunkt B1 = 489,00 m ü. NN
- tatsächliche Wandhöhen über Oberkante Gelände

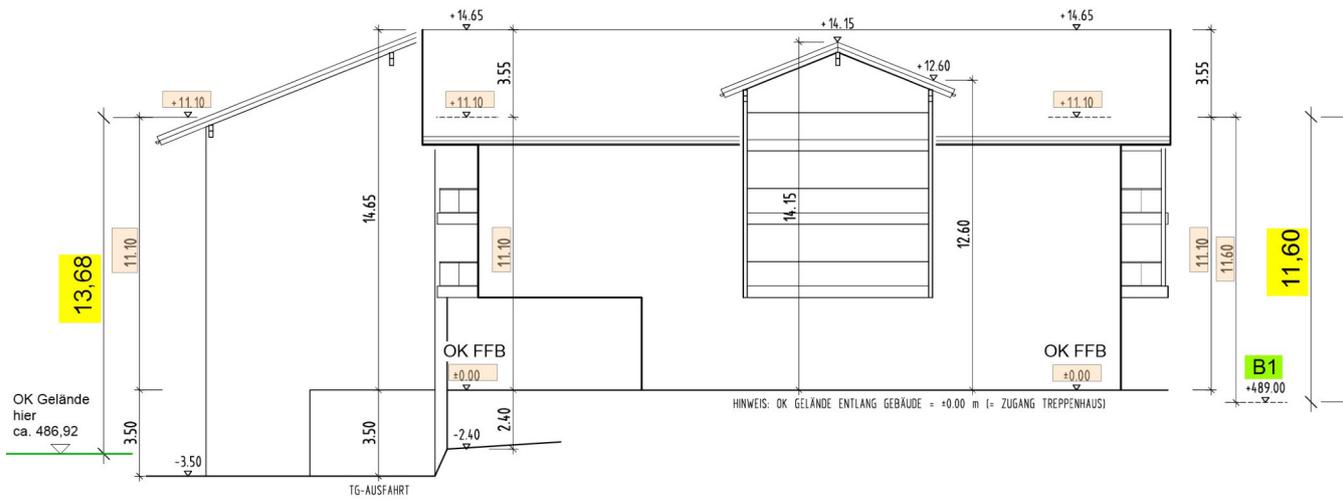
FASSADE STEINMETZSTRASSE



±0.00 = 489.50 m ü.NN

- B1** Bezugspunkt B1 = 489.00 m ü.NN
- tatsächliche Wandhöhen über Oberkante Gelände

FASSADE KUFSTEINER STRASSE

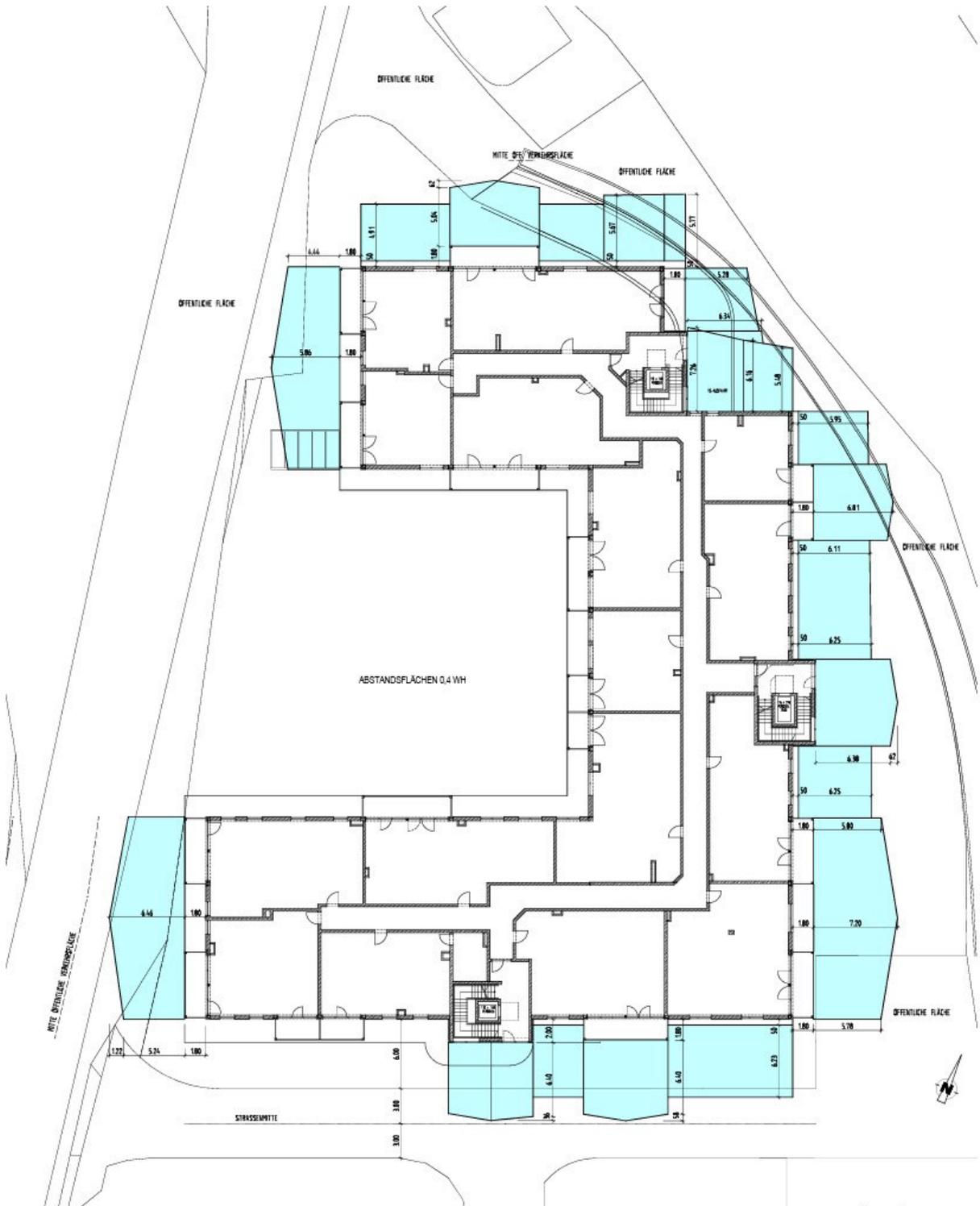


- B1** Bezugspunkt B1 = 489.00 m ü.NN
- tatsächliche Wandhöhen über Oberkante Gelände

±0.00 = 489.50 m ü.NN

NORDWEST-FASSADE

## 5.4 Abstandsflächen



**Abstandsflächen nach BayBO vom 01.02.2021**  
Planfertigung: Planungsbüro Gaar+Desch

Im oben dargestellten Ausschnitt des Bebauungsplans sind die Abstandsflächen der Gebäude auf dem ehemaligen Penny-Gelände gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO 2021 dargestellt.

Vor der Nordostecke des Gebäudes auf dem ehemaligen Penny-Gelände reichen die Abstandsflächen über den öffentlichen Fuß- und Radweg, der entlang des Kiefernbachs

zur Kufsteiner Straße führt, hinaus. Dies muss im Ortskernbereich, aus städtebaulicher Sicht nicht beanstandet werden.

Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich in diesem Bereich aus dem festgesetzten Bauraum, der zugelassenen Wandhöhe und der sich daraus ergebenden tatsächlichen Wandhöhe. Die Überschreitungen der Wegmitte an 4 Stellen können, mit maximal 2,50 m, als geringfügig betrachtet werden. Darüber hinaus sind weder private Nachbargrundstücke noch Verkehrsflächen mit Kfz-Verkehr beeinträchtigt.

## 5.5 Tiefgaragenzufahrt

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde unter anderem deswegen an der nördlichen Steinmetzstraße angeordnet, weil die neue Straße ein Gefälle nach Osten aufweist, wodurch es möglich wird, die Einfahrt zur Tiefgarage mit einer Zufahrtsrampe ohne steiles Gefälle auszubilden. Lärmintensive, steile Rampen zu den unteren Tiefgaragengeschossen liegen abgeschirmt im Gebäudeinneren.

Die geplante Tiefgarage soll den Stellplatzbedarf der Bebauung decken, sodass das von den Anliegern befürchtete Abstellen von Fahrzeugen im südlichen Wohngebiet nicht stattfinden muss. Dies kann die Gemeinde zusätzlich durch entsprechende Verkehrsregelungen unterstützen.

Das **Planungsbüro Obermeyer** hat in einer **Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung** für den Bebauungsplan Marmorwerk Nord die im Bebauungsplan geplante Tiefgaragenzufahrt einschließlich Anlieferungsbereich bestätigt (s. Zusammenfassung Ziff.7).

*„Der Vorschlag, die Steinmetzstraße in Ost-Westrichtung als eindeutige Vorfahrtsstraße auszubilden und die südlich anschließende Strecke als verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten, wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Auch die Empfehlungen zur Nutzung des kleinen Platzes an der Kufsteiner Straße sind ein wertvoller Betrag.“*

Ebenfalls vom **Planungsbüro Obermeyer** wurde eine **Schalltechnische Untersuchung für die nördliche Teilfläche des Bebauungsplans des ehemaligen Marmorwerks** durchgeführt. Die Untersuchung vom 29.11.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an den nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplans eingehalten werden. Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes vereinbar.

## 5.6 Tiefgaragenausfahrt

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2020 ist eine Tiefgaragenausfahrt nach Norden zur Kufsteiner Straße geplant. Eine Tiefgaragenausfahrt zur Steinmetzstraße ist nicht mehr vorgesehen.

## 6. Gestaltung der Freiflächen

Wegen der vorhandenen Topografie muss das Gelände neu modelliert werden. Auf den verbliebenen Grünflächen im Norden und Osten sind bienenfreundliche Pflanzen vorgesehen, zusätzlich wird es erforderlich sein, notwendige Wege zu den Treppenhäusern und eine Spielfläche für Kinder einzuplanen. Aus diesen Gründen wird in § 8 Abs. 1 der schriftlichen Festsetzungen ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags gefordert.

## **7. Weitere Änderung des Bebauungsplans Marmorwerk Nord**

An der Ostseite des Bäckereigebäudes auf dem Grundstück Kufsteiner Straße 19Fl. Nr. 99/18 und 99/43 wurde die überbaubare Fläche geringfügig nach Osten für einen Aufzug erweitert.

## **8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Umweltbericht**

Eine Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf die im Umweltbericht vom 23.05.2013/07.08.2013 beschriebenen Schutzgüter ist nicht gegeben.

Die in der 1. Bebauungsplanänderung noch vorgesehene Ausgleichsfläche für zukünftige Bauvorhaben wird nicht mehr als Ausgleichsfläche, sondern als „Grünfläche mit bienenfreundlichem Kräuterrasen zu bepflanzen“ festgesetzt.

### **Planfertiger:**

Gmund, den 08.12.2021  
i.V.

.....  
Klaus Immich  
Dipl. Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister

### **Gemeinde Kiefersfelden:**

Kiefersfelden, den

.....  
Hajo Gruber, 1. Bürgermeister