

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan „Kalkofenweg“ der Gemeinde Bichl

auf einer Teilfläche der Flurnummern 32/3, 1294 und 1297

Gemarkung Bichl

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

3.2 Ziel der Planung

3.3 Äußere Erschließung

3.4 Ruhender Verkehr

3.5 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

6. Bauliche Gestaltung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

8.2 Abwasserbeseitigung

8.3 Stromversorgung

8.4 Müllbeseitigung

**BEBAUUNGSPLAN „Kalkofenweg“
der Gemeinde Bichl**
auf einer Teilfläche der Flurnummern 32/3, 1294 und 1297

Gemarkung Bichl

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „Kalkofenweg“ bezieht sich ausschließlich auf die o.a. Flurnummern. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 6.417 m² liegt am bestehenden Kalkofenweg, am östlichen Rand der Gemeinde Bichl.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist insoweit erfüllt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der verspringende Ortsrand nördlich und südlich des Kalkofenweges stellt in seiner jetzigen Erscheinungsform keinen geschlossen, harmonischen und eingewachsenen Ortsrand dar. Eine Streuobstwiese, die in vielerlei Hinsicht, nicht zuletzt aus ökologischen Gründen, weitestgehend erhalten werden sollte, hat eine harmonische Ortsrandentwicklung an dieser Stelle bisher behindert.

3.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es

- einen harmonischen Ortsrand zu schaffen, der mit vier zweigeschossigen Wohnhäusern die bauliche Lücke am Ortsrand schließt und gleichzeitig die vorhandene Streuobstwiese als erhaltenswertes gestalterisches Dorfelement grünordnerisch für die Zukunft festsetzt.
- durch die Anordnung der Baugrenzen in den vorderen und in den hinteren Grundstücksbereichen eine einheitliche bauliche Entwicklung zu erreichen, die in den einzelnen Parzellen auch eine gewünschte gestalterische Freiheit zulässt.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Die Grundstücke liegen am öffentlichen Kalkofenweg, der nach Süden hin mit einem Wendehammer nach EAE weiter ausgebaut wird.

3.4 Ruhender Verkehr

Die nötigen Stellplätze nach der Ortsgestaltungssatzung können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

3.5 Umweltprüfung

Mit der Planung sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist deshalb erforderlich. Die Ermittlung und Darstellung von Ausgleichsflächen wird notwendig. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kalkofenweg“ der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung AGL, vom 22.10.2008, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen mit Festsetzungen im Plangebiet, wie

- der Erhalt der Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 2357 m², wobei die ausfallenden Gehölze durch heimische Obstsorten ersetzt werden,
- die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung,
- die Sickerfähigkeit für alle Beläge der Garagenzufahrten u. der Kfz – Stellplätze,
- die Ableitung des Niederschlagswassers über Zisternen auf dem eigenen Grundstück in den Untergrund,
- einer Pflanzbindung in privatem Grün, so dass für je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gepflanzt wird,

werden durch die geplante Bebauung nötig.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln Rechnung getragen. Die Brutzeit umfasst in der Regel die Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.06. eines jeden Jahres. Weiter werden im verbleibenden Obstbaumbestand je ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten angebracht.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet realisiert werden können, werden auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 590, Gemarkung Bichl, erbracht. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Moorheuwiese. Dazu wird die Fläche von Düngung freigehalten und einschürig ab dem 30. Juli eines jeden Jahres gemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt und sachgerecht verwertet. Eine ausführliche Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen sowie eine Lageskizze ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Größe von 2100 m².

5. Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren, und eine für diesen Bereich vertretbar bauliche Verdichtung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 zulassen. Es sollen maximal 2 Vollgeschosse zugelassen werden.

6. Bauliche Gestaltung

Es sind rechteckige, zweigeschossige Baukörper mit Satteldach vorgesehen, die das umliegende Ortsbild bereits prägen. Die bauliche Gestaltung für das Plangebiet soll der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl entsprechen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

entfällt.

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die EON AG.

8.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Die Begründung wird zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 12.12.2008, geä. 04.02.2009



Ludwig Brettner

Bichl, den 19.03.....2009



(Pöschel)
1. Bürgermeister

Gemeinde Bichl