

Begründung zum Bebauungsplan

" B I C H L - N O R D O S T "

Nr. 10 Gemeinde — ~~Markt~~ ~~Stadt~~ B i c h l vom 23.2.1982

für das Gebiet 1221, 1282, 1283, 1286, 1284, 1287, 1287/1, 1285, 1214 und
1289

umfassend die Grundstücke

Entwurfsverfasser: Otto Gion, Prälatenstraße 32, 8174 Benediktbeuern

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan~~ der früheren Gemeinde Bichl — vom 7.2.1979 entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde am 5.5.1980 genehmigt. oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- a) Befriedigung der Baubedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und von Wohnungssuchenden aus der näheren Umgebung.
- b) Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bichl.
- c) Ausbau und bessere wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.
- d) Abrundung des bebauten Dorfgebietes von Bichl nach Nordosten.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 200 m — nördlich — ~~stark westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Bichl

Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ ~~des Baugebietes~~ nordöstliche bebaute Ortsgebiet von Bichl an.

Es hat eine Größe von 1,05 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>ca. 650</u> m	Volksschule	_____ m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>ca. 400</u> m	Versorgungsläden	_____ m
Evangelische Kirche	<u>ca. 1500</u> m	_____	_____ m
Katholische Kirche: <u>und</u>	<u>ca. 700</u> m	_____	_____ m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Westen leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 8 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca. 30 cm Humus, darunter lehmiger und grober Kies.

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — ~~folgenden~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:
 Westlich des Baugebiets: Wohnbebauung und Gewerbebetrieb (Kfz.-Werkstatt)
 Südlich " " : Wohnbebauung
 Südöstlich " " : Wohnbebauung und Gewerbebetrieb (Schreinerei)

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:

Vier große Lindenbäume entlang der Südseite der alten Tölzer Straße.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Dorfgebiet (MD)	<u>0,906</u>	<u>1282, 1283, 1286, 1284, 1285, 1287/1, 1287, 1214, 1221* und 1289*.</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

8 2 -geschossige Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen
 _____ -geschossige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen
 _____ -geschossige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen

15 Garagen und 15 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 36 Einwohner mit ca. 12 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	0,585	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	---	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	0,585	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,321	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	---	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	0,906	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	64,6 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	35,4 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	---
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	100,0 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	---
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 20,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 20,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist ~~ein Flurplan (§§ 45 ff BBauG)~~ eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) ~~in dem gesamten Baugebiet~~ in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: Flur-Nr. 1282, 1283, 1286, 1284, 1285, 1287/1 und 1221.

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Tölzer Straße und die Verbindungsstraße zwischen Tölzer Straße und die Kreuzweg und Tölzer Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilschritten~~ hergestellt, bzw. weiter ausgebaut.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene ~~im Baugebiet befindliche geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Bichl — des Verbandes — Der Anschluss ist sofort ~~erreichbar~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluss an die ~~vorhandene~~ im Bau befindliche ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Bichl — des Verbandes — Der Anschluss ist ~~erreichbar~~ — möglich, wenn die Ortskanalisation im wesentlichen fertiggestellt ist. Zur Zeit wird an folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: der Kläranlage gearbeitet.
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 (als Übergangslösung)
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr des Landkreises
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde /Steck Bichl
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf _____
 übertragen:

F. Übersichtlich ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) ca. 80 lfm neuer Hauptstrang à ca. 350 DM
- b) ca. 100 lfm Anschlußleitungen à ca. 300 DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: _____
- d) _____
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 7.000 DM ergibt bei 12 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlußleitungen

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. _____ DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) ca. 200 lfm neuer Hauptsammler à ca. 940 DM
- b) ca. 50 lfm Anschlußleitungen à ca. 510 DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: _____
- d) _____
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 14.000 DM, ergibt bei 12 Anschlüssen
- f) Sonstig Leistungen der Anschließer, nämlich _____

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. _____ DM

Kosten DM	Einnahmen DM
28.000	
30.000	
	84.000
	30.000
	168.000
Übertrag: 271.500	282.000

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm à DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

ca. 130 lfm in 6 m Breite à ca. 380 DM

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: ca. 5 Einheiten à ca. 3000 DM

e) Straßenentwässerung ca. 100 lfm à ca. 450 DM

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm à DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen qm à DM

e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.

2.

3.

4.

5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
271.500	282.000
49.400	
15.000	
45.000	
	98.460
380.900	380.460

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
380.900	380.460
380.900	380.460

VI. Nachfolgelasten: Kosten sind nicht zu erwarten!

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
Ein neues Schulhaus für eine ausreichend große Hauptschule mit Grundschule ist vorhanden.
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
 - a) Kindergarten ist vorhanden und ausreichend groß.
 - b) Folgende Sportanlagen sind vorhanden:
Rasenplatz, Aschenbahn, Schießhalle,
 4. Sommerstockbahn, Eisschieß- und Eislauf-
 5. platz.
 - c) Warmbad mit Sauna und Tischtennisraum.
6.

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 440 DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Finanzierungsmittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
 - a) Städtebauliche Abrundung der örtlichen Bebauung nach Nordosten.
 - b) Wohnraumbeschaffung für Einheimische und Bauinteressenten aus der näheren Umgebung.
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Verlegung eines ca. 80 m langen Hauptstranges der gemeindlichen Wasserleitung vom Kreuzweg zum Baugebiet "Bichl - Nordost".
 - b)
 - c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9 BBauG)

1. Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- a) Gemäß Punkt 1.6. sind die Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung höher als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten. Dies wird festgesetzt aus Gründen der Verkehrssicherheit.
- b) Gemäß Punkt 1.7. sind in diesem Bebauungsplan zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt, wobei ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß und auch die erdgeschoßige Bauweise ohne Kniestock unzulässig sind. Die Höhe eines Kniestocks muß mindestens 80 cm und darf höchstens 150 cm betragen. Diese Höhenbeschränkungen werden deshalb festgesetzt, damit die Bauwerke des Baugebiets "Bichl - Nordost" dem gegebenen Ortsbild seiner Umgebung angepaßt werden.
- c) Gemäß Punkt 1.8. sind die vier Lindenbäume entlang der Südseite der alten Tölzer Straße zu erhalten, da sie das Landschaftsbild Bichls positiv prägen. Sie sind auch im Flächennutzungsplan als erhaltenswerter Baumbestand aufgeführt.
- d) Gemäß Punkt 1.10. ist entlang der Südseite der alten Tölzer Straße ein Grundstücksstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Dies wird festgesetzt, um den dort bestehenden großen Lindenbäumen genügend Freiraum sicherzustellen und einen harmonischen Übergang vom bebauten Dorfgebiet in die freien Wiesenflächen zu gestalten.
- e) Gemäß Punkt 2.1. sind für Garagen und Nebengebäude nur Satteldächer zugelassen. Sie dürfen auch in die Dachhaut der Hauptgebäude eingebunden werden. Dies wird festgesetzt, um das auch hinsichtlich des Bestandes an Garagen und Nebengebäuden im wesentlichen noch einheitliche Ortsbild Bichls zu bewahren.
- f) Gemäß Punkt 2.2. dürfen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksflächen. Die Abstandsflächen regeln sich nach § 6 und 7 BayBO. Dies wird festgesetzt, um den Bauwilligen bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben und für eine wirtschaftliche Nutzung der Bauparzellen möglichst viel Spielraum einzuräumen. Andererseits soll der Umgriff der bestehenden Lindenbäume entlang der Tölzer Straße frei von einer Bebauung bleiben.
- g) Gemäß Punkt 2.3. muß der Stauraum zwischen Straße und Garageneinfahrtstor mindestens 6 m betragen, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Die Garagenzufahrten von der Tölzer Straße her sind mit Rasensteinen zu pflastern und zu begrünen, damit im Umgriff der bestehenden Lindenbäume eine möglichst lückenlose Grünfläche erhalten bleibt.
- h) Gemäß Punkt 2.4. wird das Baugebiet als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen. Dies wird festgesetzt, weil es der schon vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Baugebiets "Bichl - Nordost" und auch der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Ortsplanerische Gesichtspunkte stehen dieser Festsetzung nicht dagegen.
- i) Gemäß Punkt 2.5. ist je 200 Quadratmetern Grundstücksfläche mindestens 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen, weil ein lockerer Bewuchs mit Bäumen der Eigenart der Landschaft und des Ortsbildes von Bichl entspricht und die Erhaltung einer natürlichen Umwelt sichergestellt werden soll.

- j) Gemäß Punkt 2.6. sind für die Gestaltung der Gebäude folgende Festsetzungen getroffen:
1. Satteldächer
 2. Dachneigung: min. 22 Grad
max. 27 Grad
 3. Ziegelrote Eindeckung
 4. Balkonverkleidungen als Holzkonstruktion
- Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die Eigenart des Ortsbildes von Bichl auch in diesem Baugebiet gewahrt bleibt..
- k) Gemäß Punkt 2.7. sind Einfriedungen straßenseitig als ortsübliche Holzzäune auszuführen, nicht höher als 110 cm. Dies wird festgesetzt, um auch in diesem Baugebiet das einheitliche Erscheinungsbild der Einfriedungen entlang der Straßen und Wege Bichls beizubehalten.
- l) Gemäß Punkt 2.9. sind für die bauliche Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:
1. Grundflächenzahl GRZ = 0,2
 2. Geschoßflächenzahl GFZ = 0,4
- Hierdurch soll eine wirtschaftliche Nutzung der Bauparzellen und gleichzeitig eine zu enge Bebauung vermieden werden.

2. Erläuterungen zu den Hinweisen des Bebauungsplans:

- a) Gemäß Punkt 3 bezeichnet das Symbol der geplanten Wohngebäude deren Standort innerhalb der Baugrenzen lediglich als unverbindlicher Vorschlag. Der Dachfirst muß über die Gebäudelängsseite verlaufen.
- b) Gemäß Punkt 4 bezeichnet das Symbol der geplanten Garagen deren Standort lediglich als unverbindlicher Vorschlag.
- c) Gemäß Punkt 5 bezeichnet das Symbol der neuen Grundstücksgrenzen die Neueinteilung lediglich als unverbindlicher Vorschlag.
- d) Das Symbol für die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen gemäß Punkt 6 bezeichnet die Aufhebung der Grundstücksgrenzen lediglich als unverbindlicher Vorschlag.

3. Versorgungsleitungen:

Der endgültige Ausbau der Versorgungsleitungen für Strom- und Telefonanschlüsse muß in Form von Erdkabeln erfolgen. Hierdurch soll eine Verunstaltung des Dorfbildes vermieden werden. In der langfristigen Ortsplanung wird angestrebt, möglichst alle Versorgungsleitungen des Dorfes unterirdisch zu verkabeln. Antennenanlagen der einzelnen Gebäude sind als Gemeinschaftsantennen zu errichten, um einen verunstaltenden Antennenwald zu vermeiden.

4. Erläuterungen zum Zweck des Bebauungsplans:

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bichl - Nordost" wird durchgeführt, um die städtebauliche Weiterentwicklung Bichls im Bereich des Dorfgebietes nach Nordosten zu ordnen und um die bauliche Nutzung durch einheimische Bauwerber zu gewährleisten. Das betreffende Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

5. Auswirkungen auf die Bevölkerung:

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung der einheimischen Bevölkerung. Soweit die künftigen Bewohner des Baugebiets nicht schon in Bichl tätig sind, ist Arbeitsmöglichkeit für sie am Ort und in der Umgebung ausreichend vorhanden. Negative Auswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Benediktbeuern, 23. Februar 1982

Ort, Tag
(Ergänzt am 31. Mai 1982)

Der Entwurfsverfasser

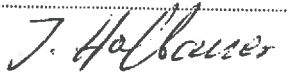

(Otto Gier)

Bichl, 04. Juni 1982

Ort, Tag

GEMEINDE BICHL

Dienststelle

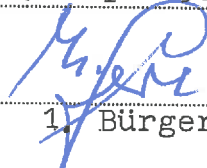
i.V. 
(J. Hofbauer)

Ober-/Bürgermeister 2. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 2 BBauG vom 07. Juni 1982
mit 15. Juli 1982 in der Verwaltungsgemeinschaft Benediktbeuern, ~~Prälatenstr. 7 Zi. 3~~
Prälatenstr. 7 Zi. 3 und in der Gemeindeverwaltung Bichl, Sindels-
dorfer Str. 2, Bichl, öffentlich aus

Bichl, 28. Juli 1982

Ort, Tag

 (Gerl)

Ober-/Bürgermeister 1. Bürgermeister