

846

GEPLANTE UMGEHUNG

Ø 20 M

GE  
GFmax. 2.640 m<sup>2</sup>  
GRFmax. 1.760 m<sup>2</sup>

GE  
GFmax. 2.100 m<sup>2</sup>  
GRFmax. 1.400 m<sup>2</sup>

GE  
GFmax. 1.800 m<sup>2</sup>  
GRFmax. 1.200 m<sup>2</sup>

GE  
GFmax. 1.920 m<sup>2</sup>  
GRFmax. 1.280 m<sup>2</sup>

GE  
GFmax. 1.890 m<sup>2</sup>  
GRFmax. 1.260 m<sup>2</sup>

GE  
GFmax. 400 m<sup>2</sup>

GE  
GFmax. 660 m<sup>2</sup>

GE/e  
GFmax. 960 m<sup>2</sup>  
845/12+  
GFmax. 14.400 m<sup>2</sup>  
GE/e

846

845  
E

845/15

830

845/3

845/7

833/1

845/5

845/18

811/41

856/2

809/1

857

809/8

Bahnlinie Tutzing - Kochel a. See



## Pfämbel:

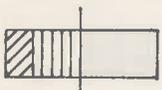
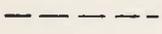
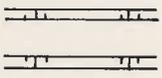
Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bay. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

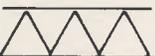
- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1  |    | Grenze des Geltungsbereiches   |
| 2  |    | Öffentliche Verkehrsfläche   |
| 3  |    | Verkehrsflächenbegrenzungslinie  |
| 4  |    | Straßenbegleitgrün   |
| 5  |    | Baugrenze  |
| 6  | GE  | Gewerbegebiet  |
| 7  | GE/e  | Gewerbegebiet mit Einschränkung (siehe 7.1)  |
| 8  | SD  | Satteldach   |
| 9  | DN 20-25°   | Dachneigung, hier 20 - 25°   |
| 10 |  | Hauptfirstrichtung   |
| 11 | II  | Es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m, gemessen vom natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut, die zulässige Firshöhe beträgt 10,50 m.<br>Über dem zweiten Vollgeschoß ist kein Kniestock zulässig, sondern nur eine Doppelpfette von max. 40 cm Höhe, ein etwaiger Kniestock über dem Erdgeschoß darf maximal 1,60 m hoch sein. Die Doppelpfette und der Kniestock werden jeweils gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens an der Außenseite der Außenwand. |
| 12 | GF max.   | maximal zulässige Geschoßfläche für Gebäude auf einem Flurstück (siehe Planeintrag)  |
| 13 | GRF max.  | maximal zulässige Grundfläche für Gebäude auf einem Flurstück (siehe Planeintrag)  |
| 14 |  | Nutzungstrennungslinie zwischen Gewerbegebiet (Ge) und Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (Ge/e)  |
| 15 |  | Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung   |

- 16  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 17  Maßzahl in Metern
- 18  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

### B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- 1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 2 845/9 Flurstücksnummer
- 3  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 4  Parzellierungsvorschlag
- 5  geplante Ortsumgehung

### C) Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbaufreie Zone

### D) Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird, wie im Planteil abgegrenzt, als Gewerbegebiet (Ge) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.  
Gem. § 1 Abs.5 BauNVO i.V. mit § 8 Abs.3 Nr.3 werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

#### Betriebswohnungen:

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 2. Mindestgrundstücksgröße

Im Bereich der Flurstücke 845, 845/19, 845/9 und 845/10 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 3000 m<sup>2</sup>, im Bereich der Flurstücke 845/12 und 845/11 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die Flurstücke 845/13 und 845/14 dürfen nicht mehr geteilt werden, die bestehende Flurstücksgröße wird festgeschrieben.

Im Bereich der Erweiterungsfläche (Flurstück 967/Teil) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1500 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### 3. Bauweise:

Hauptbaukörper auf der Flur-Nr. 845/12 dürfen jeweils maximal 30 m lang sein.

#### 4. Bauliche Gestaltung:

##### a) Dachformen und Neigung für Haupt- und Nebengebäude:

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25° zulässig.

##### b) Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Fahnen sind nur kurzfristig (Werbewoche, Schlußverkauf, Betriebsfeiern etc.) zulässig. Zulässig ist nur eine Eigenproduktwerbung.

##### c) Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind nur max. 2,00 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.

Zaunsockel sind unzulässig.

Zäune sind gruppenartig mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

#### 5. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.

#### 6. Versiegeln von Flächen auf den Bauparzellen

Maximal 1/5 der nicht mit Gebäuden bebauten Flächen darf wasserundurchlässig versiegelt werden. Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Erschließungsstraßen, Lager- und Arbeitsflächen im Freien zulässig.

#### 7. Immissionsschutz:

##### 7.1 Lärmschutz

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 845/12 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet:

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)      55 dB(A)

nachts (22.00 - 6.00 Uhr)      40 dB(A)

Auf den übrigen Grundstücken im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet:

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)

nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A)

Die Beurteilung der Lärmimmissionen ist entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) und der VDI-Richtlinie Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" durchzuführen.

## 7.2 Grundrißorientierung und Schallschutzfenster:

Schlafräume sind an die von der Bahnlinie abgewandten Seiten zu orientieren.

Bis zu einem Abstand von 50 m vom Rand der Bundesstraße sind Schlafräume an die Südseite zu orientieren.

Alle Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB auszuführen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719).

## 8. Aufschüttungen / Abgrabungen, Stützmauern

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

## 9. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

Die Rechte der Deutschen Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt.

## 10. Pflanzfestsetzungen:

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) An standortgemäßen und heimischen Gehölzen werden z.B. empfohlen: Bergahorn, Winterlinde, Esche, Buche, Hainbuche, Feldahorn, Birke. Insbesondere empfohlen und für das Landschaftsbild unserer Dörfer typisch sind: Hochstammobstgehölze verschiedener Sorten
- d) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

## E) Hinweise durch Text

### 1. Schneelasten:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,34 kN/m<sup>2</sup> waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

### 2. Beseitigung Niederschlagswasser:

Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

Die Regelung in der Abwassersatzung der Gemeinde Bichl bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers ist zu beachten.

Wegen des hohen Grundwasserstandes sind abwasserintensive Betriebe unzulässig.

### 3. Hausanschluß der Deutschen Telekom:

Für die Hausanschlüsse der Deutschen Telekom sollten erdverlegte Leerrohre vorgesehen werden.

### 4. Freiflächengestaltungsplan:

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

### 5. Kellerkonstruktion:

Wegen des hohen Grundwasserstandes sind Keller wasserdicht auszuführen.

### 6. Sicherung der Pflanzmaßnahmen:

Zur Sicherung der Pflanzmaßnahmen ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Kautionsleistung in einer für den Einzelfall festzulegenden Höhe bei einem Geldinstitut zu hinterlegen.

### 7. Grenzabstände:

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

F) Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB

1. Abwasserbeseitigung:

Die anfallenden Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

2. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an das zentrale Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

3. Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl vom 02.11.1994 ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.

# BEBAUUNGSPLAN

"EHEMALIGES FALAKGELÄNDE"

NEUBEARBEITUNG UND ERWEITERUNG

GEMEINDE BICHL

LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

- ⊗ ENTWURF
- ⊗ FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ⊗ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ⊗ ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:

HORST NADLER

AM FEUERWEHRHAUS 1

83671 BENEDIKTBEUERN

*Horst Nadler*

DIPL. ING. (FH) ARCH.

DATUM: 16.11.1995

GEÄNDERT : 10.03.1996

*Nadler*

30.06.1996

*Nadler*

29.10.1997

*Nadler*