

BEBAUUNGSPLAN "EHEMALIGES FALAKGELÄNDE"

NEUBEARBEITUNG UND ERWEITERUNG

GEMEINDE BICHL, LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs.8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Bichl besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.05.1980 (RS 422-6101 TÖL 4-1) genehmigten Flächennutzungsplan.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert. Die erste Änderung wurde mit Bescheid vom 20.04. 1983 und die zweite Änderung mit Bescheid vom 19.09.1988 genehmigt.

2. Für den Bereich des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ("Ehemaliges Falakgelände"). Dieser Bebauungsplan soll um eine Gewerbefläche im Norden erweitert werden. Diese Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und im Bereich des Wendehammers als Sondergebiet für Versorgungsfläche ausgewiesen.

Um das Entwicklungsgebot zu beachten, wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden überarbeitet, da sie hinsichtlich des Maßes der Nutzung und vom rechtlichen Inhalt her teilweise überholt sind.

3. Die Gemeinde wurde im Rahmen ihrer Planungshoheit tätig, um ein durch den geplanten Bau der Ortsumgehung verbleibendes Restgrundstück zu verwerten und Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs.1 BauGB) ebenfalls gesichert werden.

4. Für den geplanten Bau dieser Umgehungsstraße liegt bereits eine fertige Planung vor, die Erweiterung des Bebauungsplanes wird auf diese Planung abgestimmt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Gewerbegebietes:

1. Das Gewerbegebiet und die Erweiterungsfläche liegen im Nordwesten der Gemeinde Bichl und werden umgrenzt von:
 - im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, die künftig von der neuen Straßentrasse durchschnitten wird. Diese Straße bildet dann den Abschluß des Gewerbegebietes nach Norden
 - im Westen liegt ein Sondergebiet (Versorgungsfläche) mit einer Straßenmeisterei. Diese Fläche wird ebenfalls von der Straßentrasse durchschnitten und somit künftig verkleinert und nach Westen begrenzt.
 - im Süden liegt die Zufahrt zum Gewerbegebiet sowie einige Wohngebäude als Splittersiedlung im Außenbereich. Weiter nach Süden erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzfläche und Sportgelände.
 - im Osten liegt die Trasse der Bahnlinie Tutzing - Kochel.

2. Der jetzige Geltungsbereich ist bis auf drei Parzellen mit gewerblich genutzten Gebäuden (Gewerbeteil mit Betriebswohnung) sowie einem Wohngebäude (Altbestand auf Flurstück 845/13) bebaut.
Es bestehen eingeschossige Gewerbehallen und Bauten mit max. zwei Vollgeschossen.
Die Erweiterungsfläche ist unbebaut.

3. Der Geltungsbereich des bestehenden Bauleitplanes beinhaltet eine Fläche von ca. 2,20 ha; die Erweiterungsfläche beträgt 0,55 ha.
Der gesamte neue Geltungsbereich beinhaltet damit eine Gesamtgröße von 2,75 ha.

4. Das Gelände ist eben.

5. Der Untergrund besteht aus Torf und im Bereich des ehemaligen Falakgeländes aus mit kiesigem Material aufgefüllten und verdichteten Böden.
Der Grundwasserstand liegt ca. 1,0 m unter der Geländeoberfläche.

6. Erhaltenswerter Baumbestand ist im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet (Ge) gem § 8 BauNVO.

Für die südliche Parzelle wird die Nutzung aus Immissionsschutzgründen eingeschränkt auf den flächenbezogenen Schalleistungspegel eines Mischgebietes (Ge/e).

Diese Einschränkung ist erforderlich, um die südlich angrenzenden Wohngebäude gegen zu große Lärmbelastungen zu schützen. Das Abstufungsgebot von Gewerbe zum Wohnen wird damit beachtet.

2. Wegen seiner guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 472 und seiner Lage abseits der dörflichen Wohnbebauung bietet sich der als Erweiterungsfläche vorgesehene Bereich städtebaulich sehr gut an. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung dieser Restfläche wäre unwirtschaftlich.
3. Durch die Überarbeitung der Textfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes soll hauptsächlich folgendes erreicht werden:
- a) Anpassung an die neue Rechtsprechung
 - b) Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 durch Festsetzen einer zulässigen überbaubaren Grundfläche entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,4
Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,4 durch Festsetzen einer zulässigen Geschoßfläche entsprechend einer Geschoßflächenzahl von 0,6
 - c) eine Änderung der Erschließungsflächen (Zufahrten und Wendemöglichkeiten)
 - d) ein einheitlicher Festsetzungskatalog für bestehenden Plan und Erweiterungsfläche.
4. Die Art der Bebauung soll durch zweigeschossige Baukörper mit einer Begrenzung der Wand- und Firshöhen sowie einer zulässigen überbaubaren Grundfläche i.V. mit einer zulässigen Geschoßfläche geregelt werden.

Es sollen gewerblich zu nutzende Baukörper mit Betriebswohnung entstehen. Der Bestand soll innerhalb der Grenzvorgaben erweitert werden können.

Es soll ein zum Dorfbild passendes Gewerbegebiet bleiben, d.h. Dachform und Fassadengestaltung sollen sich nach der vorhandenen Ortsgestaltungssatzung richten.

Für die südliche Parzelle wird die Baukörperlänge für Hauptgebäude auf max. 30 m beschränkt. Es ist hier aus städtebaulichen Gründen erwünscht, zur bestehenden Wohnbebauung durch kleinere Baukörper eine Abstufung zu erreichen (offene Bauweise).

5. Flächenverteilung:

a) bestehender Geltungsbereich:

Verkehrsfläche mit Sichtdreieck	0,34 ha	(15,45 %)
Baufläche	1,86 ha	(84,55 %)
Geltungsbereich	2,20 ha	(100,00 %)

b) Erweiterungsfläche:

Verkehrsfläche	0,09 ha	(16,34 %)
private Grünfläche	0,02 ha	(3,64 %)
Baufläche	0,44 ha	(80,00 %)
Geltungsbereich	0,55 ha	(100,00 %)

c) gesamter Geltungsbereich:

Verkehrsfläche mit Sichtdreieck	0,43 ha	(15,64 %)
private Grünfläche	0,02 ha	(0,73 %)
Baufläche	2,30 ha	(83,63 %)
Geltungsbereich	2,75 ha	(100,00 %)

Eine maximale Ausnutzung der zulässigen Bauflächen (GRF max.) entspricht anstatt einer Grundflächenzahl von 0,2 nun einer GRZ von 0,4 (Berechnung nach alter BauNVO). Anstelle der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die zulässige Baufläche in m² angegeben.

Somit können 40 % der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden überbaut werden. Es ist städtebaulich nicht erwünscht, daß über die Geschoßflächenzahl von 0,6 bei einer erdgeschossigen Bauweise 60% der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden überbaut werden können. Dies würde zu sehr großen Baukörpern mit zu großen Dachflächen und einem hohen Anteil versiegelter Fläche führen.

Im nicht bebauten Bereich wurde zudem die wasserundurchlässig zu versiegelnde Fläche auf einen Wert von max. 1/5 der Grundstücksgröße beschränkt.

Dies soll gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser leichter versickert werden kann.

6. Begründung der Mindestgrundstücksgröße:

a) Für die Flurstücke 845/10, 845/9, 845/19 und 845 wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ehemaliges Falak-Gelände" eine Mindestgrundstücksgröße von 3000 m² festgesetzt. Diese Größe soll wegen der bestehenden und auch noch zu erwartenden Bebauung beibehalten werden.

b) Die Flurstücke 845/13 und 845/14 haben bereits bestehende Größen von 700 m² bis 900 m². Da es sich hier um Altbestand handelt, der sich zudem städtebaulich gut in das Gewerbegebiet einfügt, sollen diese bestehenden Größen festgeschrieben werden. Eine weitere Teilung soll nicht mehr ermöglicht werden.

c) Das Flurstück 845/12 hat eine Größe von ca. 2400 m². Um eine kleinteiligere Bebauung zur bestehenden Wohnbebauung im Süden des Gewerbegebietes zu erhalten, wurde bereits eine "offene Bauweise" mit Gebäuden bis zu max. 30 m Gesamtlänge festgesetzt.

Es ist städtebaulich erwünscht, hier eine Teilung in zwei Parzellen zuzulassen. Eine mögliche Teilung mit einer Parzelle unter 1200 m² wurde auch vom Gemeinderat nicht gewünscht.

Auch der bestehende Bebauungsplan (siehe Ziffer 7 d) ließ bereits 2 Betriebe mit je 1 Wohnung zu. Bei nur 1 Parzelle wäre diese 2. Wohnung nur unter bestimmten Bedingungen möglich.

d) Der Erweiterungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4400 m².

Hier sollte eine Teilung, auch mit ungleichen Flächen, möglich sein.

Der dreieckförmige Grundstückszuschnitt wäre gut mit zwei versetzt angeordneten Baukörpern zu verplanen. Hier wurde 1500 m² Mindestgröße für sinnvoll erachtet. Es entstünden dann ein kleinerer und ein größerer Betrieb.

Die Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen wurde damit nicht willkürlich, sondern aus städtebaulichen Überlegungen heraus gewählt. Diese Überlegungen erfolgten auch bereits beim bestehenden Bebauungsplan.

D) Erschließung:

1. Das bestehende Gewerbegebiet ist verkehrsmäßig über eine Anbindung an das Straßennetz der Gemeinde an die Bundesstraße 472 gut erschlossen. Die Erweiterungsfläche wird durch die Verlängerung dieser bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen.

Über diese Anbindung soll künftig auch der bestehende Aussiedlerhof, ca. 250 m nördlich des Geltungsbereiches, angebunden werden. Die genaue Trassenführung für diese Hofer-schließung muß erst noch festgelegt werden. Eine Anbindung der Hofflächen erfolgt bereits durch die Führung dieser Straße unter der neu zu errichtenden Eisenbahnbrücke wie im Lageplan eingetragen.

2. Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Isar-Amperwerke (IAW) gesichert.
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das bestehende Wasserversorgungssystem der Gemeinde gesichert.
4. Die Abwässer werden über den vorhandenen Kanal beseitigt.
5. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

E) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.11.1995 mit Begründung vom 16.11.1995 wurde in der Zeit vom 02.01.1996 bis 05.02.1996 öffentlich ausgelegt.

Diese öffentliche Auslegung wurde mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung vom in der Zeit vom bis wiederholt.

Gefertigt:

Benediktbeuern, 16.11.1995

Bichl,

Gemeinde Bichl



Nadler

1. Bürgermeister

geändert:

10.03.1996

Nadler



30.06.1996

Nadler

