

## **BEBAUUNGSPLAN "NORD"**

**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. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan im Nordteil als Wohnbaufläche (W), im Südteil als Dorfgebiet (MD), ein Teilbereich als Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen.  
Der Bebauungsplan übernimmt wegen der nun tatsächlich geplanten Nutzung diese Ausweisung nur teilweise.  
Zur Berücksichtigung immisionsschutztechnischer Belange wird entlang der Bundesstraße eine Abstandsschutzfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB eingeplant.  
Die südliche Randzeile (MD) wird entsprechend der tatsächlich angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) verplant.
3. Es wurde bereits vor einigen Jahren versucht, für einen Teil des jetzigen Geltungsbereiches einen Bebauungsplan aufzustellen.  
Wegen Problemen mit den Grundstückseigentümern wurde jedoch das Aufstellungsverfahren nicht eingeleitet. Mittlerweile wurden diese Probleme jedoch ausgeräumt.  
  
Es liegen der Gemeinde zahlreiche Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Geltungsbereich und anderer Dorfbewohner vor.

Um diesen dringenden Wohnraumbedarf zu decken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Bichl am 21.06.1994 beschlossen, für den Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da dieser Bebauungsplan nicht in allen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ein dringender Wohnbedarf aber vorhanden ist, soll die Aufstellung nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.V. mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz erfolgen.

Der Flächennutzungsplan ist dann für Teile des Geltungsbereiches, bei denen das Entwicklungsgebot nicht befolgt wurde, nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes anzupassen.

## B) LAGE , GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt im Norden der Gemeinde und wird umgrenzt von:
  - a) im Norden von landwirtschaftlicher Nutzfläche, (geplantes Wohngebiet "Östlich der Siedlungsstraße")
  - b) im Osten von der Bundesstraße 11 und dahinterliegend landwirtschaftlicher Nutzfläche,
  - c) im Süden von Wohnbauflächen und Dorfgebiet
  - d) im Westen von Wohnbaufläche.
2. Das Gebiet des Geltungsbereiches ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 2,96 ha. Das Gelände ist fast eben und liegt ca. 1 - 1,5 m unter dem Niveau der B 11.
4. Der Untergrund besteht aus kiesigem und lehmigen Material. Der Grundwasserstand liegt ca. 2 - 3 m unter der Geländeoberfläche.
5. Erhaltenswerter Baumbestand ist nur entlang der B 11 in Form von kleineren Baum- und Buschgruppen vorhanden.

### C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Bauparzellen sollen ausschließlich nach dem Einheimischenmodell vergeben werden.

Im Baubestand der Gemeinde stehen gruppenweise Gebäude mit mittelsteilen und steilen Dachneigungen im Wechsel mit Flachsatteldachgebäuden.

Es ist deshalb geplant, den Baubestand durch Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern anzugliedern.

Die vorgesehene Art der Bebauung dürfte sich gut in die gewachsene Dorfstruktur einfügen.

Größere Mehrfamilien- und Reihenhauserzeilen würden einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden ermöglichen, aber eine städtische, nicht zum Dorf passende Struktur mit sich bringen. Auch werden von den Bauherren trotz steigender Bauland- und Baupreise nach wie vor Einzel- und Doppelhäuser bevorzugt.

Um allzu kleine Parzellen mit geringen Gebäudeabständen und verminderte Wohnqualität zu vermeiden, sollen Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Damit soll auch städtebaulich eine aufgelockerte dörfliche Struktur mit einer guten Nutzungsmöglichkeit der nicht bebauten Grundstücksteile erreicht werden. Um eine zu große Zahl von Klein- und Kleinstwohneinheiten zu vermeiden (Nachfolgelasten und Infrastrukturprobleme für die Gemeinde) wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Damit soll auch die Errichtung von kleinen Ferienwohnungen in größerer Zahl unterbunden werden.

Um die bauliche Qualität zu erhöhen und den Bedienungslärm von Blechturen bei Garagen zu vermindern, soll für die Tore ausschließlich eine Holzbeplankung zugelassen werden.

Um für einen kleinen Anteil der Wohnungssuchenden trotzdem auch kleinere Wohnungen anbieten zu können, sollen im Geltungsbereich zwei Sechsfamilienhäuser ermöglicht werden.

Am nördlichen Rand wird ein Spiel- und Bolzplatz eingeplant.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße allein reicht nicht aus, um im Verhältnis zu große Baukörper zu verhindern. Deshalb wird eine zulässige Grundfläche (GR zul.) für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Da die in § 19 BauNVO festgelegte mögliche Überschreitung von 50% für Garagen mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO nicht ausreicht, muß diese im Bebauungsplan erhöht werden. Der Höchstwert der GRZ von 0,8 wird dabei aber nicht erreicht.

3. Überschlägige Berechnungen des Sachgebietes Technischer Umweltschutz im Landratsamt haben ergeben, daß im Hinblick auf die geplante Umgehungsstraße die Lärmgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, wenn ein bestimmter Bauabstand zur Bundesstraße eingehalten wird.

Des weiteren sind passive Maßnahmen (Grundrißorientierung und Schallschutzfenster) erforderlich.

Ein Lärmschutzwall ist nicht erforderlich. Er wäre auch für das Orts- und Landschaftsbild unverträglich. Eine spätere Verplanung der innerörtlichen Grundstücke entlang der jetzigen Bundesstraße würde erschwert werden.

#### 4. Flächenverteilung

Nettowohnbaufläche	ca. 1,60 ha	( 54,05%)
Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün	ca. 0,44 ha	( 14,86%)
Private Grünfläche	ca. 0,80 ha	( 27,03%)
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,12 ha	( 4,06%)
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 2,96 ha	(100,00%)

Einwohner im Geltungsbereich:

10 Parzellen mit 1 Wohneinheit (WE) = 10 WE

10 Parzellen mit 2 Wohneinheiten (WE) = 20 WE

2 Parzellen mit 6 Wohneinheiten (WE) = 12 WE

Gesamtwohneinheiten x 3 Personen je Wohneinheit =

42 Wohneinheiten x 3 Personen = ca. 126 Einwohner im Geltungsbereich.

Dichte:

126 Einwohner auf 1,60 ha Nettobauland entsprechen ca.

79 Einwohner je ha.

Grundflächenzahl:

Im Planungsgebiet ergibt sich für Einzelhausgrundstücke eine max. GRZ von  $(140 + 0,9 \times 140) = \frac{266}{700} = \text{max. } 0,38$

für Doppelhausgrundstücke eine max. GRZ von  $(85 + 1,2 \times 85) = \frac{187}{450} = \text{max. } 0,42$

für Mehrfamilienhausgrundstücke eine max. GRZ von  $(200 + 1,2 \times 200) = \frac{440}{1000} = \text{max. } 0,44$

#### D) ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet wird über vorhandene und neu zu errichtende Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.  
Für Fußgänger und Radfahrer sollen zwei neue Fuß- und Radwegverbindungen zur Ortsmitte erstellt werden.
2. Sonstige Infrastruktureinrichtungen (Läden, Arztpraxen, Handwerksbetriebe für den örtlichen Bedarf usw.) sind im Ort ausreichend vorhanden.  
Ein Kindergarten für den örtlichen Bedarf wurde neu errichtet.  
Ein Kinderspielplatz ist im Baugebiet geplant.
3. Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Isar-Amperwerke (IAW) gesichert.
4. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das bestehende Wasserversorgungssystem der Gemeinde gesichert.
5. Die Abwässer werden über die bestehende Ortskanalisation entsorgt.
6. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

E) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. §3 Abs.2 BauGB

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.1996 mit Begründung in der Fassung vom 08.05.1996 wurde in der Zeit vom 08.07.1996 bis 09.08.1996 öffentlich ausgelegt. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.08.1996 hat in der Zeit vom 30.09.1996 bis 31.10.1996 stattgefunden.

Gefertigt:  
Benediktbeuern, 30.05.1994

Bichl,  
Gemeinde Bichl

*H. Nadler*



Nadler (Dipl.-Ing.(FH),Architektur)

*Ph...*

1. Bürgermeister

geändert:

08.05.1996

20.08.1996

10.01.1997

*Nadler*  
*Nadler*  
*Nadler*

