

---

# BEBAUUNGSPLAN

## ÖSTLICH DER SIEDLUNGSSTRASSE

## GEMEINDE BICHL

# LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

---

PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER :

HORST NADLER  
DIPL. ING (FH) ARCH  
AM FEUERWEHRHAUS 1  
83671 BENEDIKTBEUERN  
TEL. 08857/1444

GEFERTIGT :  
BENEDIKTBEUERN, 30.05.1994

*Nadler*

NADLER

GEÄNDERT  
02.07.1994 *Nadler*  
22.07.1994 *Nadler*  
14.05.1996 *Nadler*  
20.08.1996 *Nadler*  
10.01.1997 *Nadler*

EINARBEITUNG DER HINWEISE NACH DEM  
GENEHMIGUNGSBESCHEID VOM .....

12.03.1997 *Nadler*



809/4

809/4

809/5

808  
4

808  
5

808  
6

808  
1

808/1 Bahnacker

808

808/2

808/3

808/2

808/7

807

807/4

807/3

807/1

807/5

807/2

806

806

806/1

805

1172/2

1172/2

1173/3

11708

804/2

1174/2

1175/1

1173/3

1174/3

802/4

1176

1

1164

WA

△ E

SD  
24-28

1165

1166

1167

1168

1169

1171

1172/1

1172






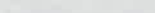




1173



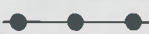



1174

Präambel:

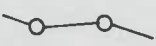
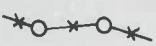




Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund von § 1, Abs.2 BauGB-MaßnG i.V. mit § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bay. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  |    | Grenze des Geltungsbereiches  |
| 2  |    | Öffentliche Verkehrsfläche  |
| 3  |    | Straßenbegleitgrün  |
| 4  |    | Verkehrsflächenbegrenzungslinie   |
| 5  |    | Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung  |
| 6  |    | Baugrenze   |
| 7  |    | Hauptfirstrichtung  |
| 8  | WA  | Allgemeines Wohngebiet  |
| 9  | DN 28°  | Dachneigung nur 28° zulässig  |
| 10 | DN 24-28°   | Dachneigung 24 - 28° zulässig   |
| 11 | SD  | Satteldach  |
| 12 | II  | Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze; Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe auch Gestaltungssatzung Nr.3.3);<br>über dem Obergeschoß ist nur eine Doppelpfette mit max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.<br>Oder: Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze; Obergeschoß mit Kniestock von höchstens 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig. |
| 13 |  | Zwei Vollgeschoße zwingend; Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe auch Gestaltungssatzung Nr.3.3);<br>über dem Obergeschoß ist nur eine Doppelpfette mit max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.  |
| 14 |  | offene Bauweise   |
| 15 |  | nur Einzelhäuser zulässig   |

- 16  nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 17 GR<sub>max</sub> 140 m<sup>2</sup> höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, z.B. 140 m<sup>2</sup>
- 18  Fläche für Garagen und Nebengebäude
- 19  Abgrenzung unterschiedlicher Baubereiche
- 20  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 21  Maßzahl in Metern
- 22  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen (siehe Nr. 14.4 der Gestaltungssatzung)
- 23 DHH Doppelhaushälfte

#### B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- 1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 2  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 3 1166 Flurstücksnummer
- 4  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5  unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- 6  Parzellierungsvorschlag
- 7  Nummer des Baubereiches

#### C) Festsetzungen durch Text

##### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 2. Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp).

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### 3. Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus (E) beträgt 700 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 450 m<sup>2</sup>.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt für ein Einzelhaus 140 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 85 m<sup>2</sup> und für ein Doppelhaus 170 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 90% bei Einzelhäusern und bis zu 120% bei Doppelhaushälften überschritten werden.

Die Gesamtgrundfläche der Garagen und Nebengebäude darf im Bereich der Einzelhäuser je Grundstück 50 m<sup>2</sup>, im Bereich der Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 40 m<sup>2</sup> betragen.

### 4. Gestaltung der Gebäude:

#### 4.1 Dachneigung und Dachaufbauten

Die Hauptgebäude sind bei den Einzelhäusern mit einem 24 - 28° und bei Doppelhäusern mit einem 28° geneigten Satteldach zu errichten.

#### 4.2 Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind in gleicher Haustiefe bei einheitlichem Dachüberstand an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Die Dachfläche von zwei Doppelhaushälften muß ohne Höhenversprung durchlaufen.

Die Balkonbrüstungen sind hinsichtlich Gestaltung und Farbgebung einheitlich auszubilden.

#### 4.3 Nebengebäude und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert ausgewiesenen Fläche für Garagen und Nebengebäude zulässig.

Die Garagentore sind mit einer Holzbeplankung zu versehen.

### 5. Lagern, abstellen

Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerplätze sind unzulässig.

### 6. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art.6 BayBO gleichwohl Anwendung.

## 7. Gartenflächen:

- 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.

## 8. Immissionsschutz:

Bei den fünf östlichen, der B11 nächstgelegenen Häusern sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst an die von der B11 abgewandten Fassaden zu orientieren oder, falls das nicht möglich ist, als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB auszuführen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719).

Alle übrigen Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719).

## 9. Leitungen:

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.  
Die Rechte der Deutschen Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt.

#### D) Hinweise

##### 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. Abwasserbeseitigung:

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

#### E) Nachrichtliche Übernahmen:

##### 1. Ortsgestaltungssatzung

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

##### 2. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

##### 3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an das zentrale Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

##### 4. Pflanzabstände

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Bichl am 21. 06. 1994 gefaßt und am 28. 06. 1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30. 05. 1994 hat vom 01. 07. 1994 bis 01. 08. 1994 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22. 07. 1994 hat in der Zeit vom 05. 09. 1994 bis 04. 10. 1994 stattgefunden (§ 4 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08. 05. 1996 hat in der Zeit vom 08. 07. 1996 bis 09. 08. 1996 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB)  
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 (§ 3 Abs.2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20. 08. 1996 wurde vom Gemeinderat Bichl am 26. 11. 1996 gefaßt (§10 BauGB).
6. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.97 wurde mit Schreiben der Gemeinde Bichl vom..... an das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 24.02.1997 Az.: 21-610-3412.16/Sch. die Genehmigung erteilt (§ 11 BauGB).
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan erfolgte am 27.03.1997...; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44 Abs.5 und § 215 Abs.2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).



Bichl..... den 20.3.1997

Ph...

1. Bürgermeister