

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER SIEDLUNGSSTRASSE"
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 als Wohnbaufläche (W), im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung für den Bereich der Wohnbaufläche (W); die Fläche für die Landwirtschaft wird ebenfalls als Wohnbaufläche 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 ausgeräumt.

Es liegen der Gemeinde einige Bauwünsche von Grundeigentümern im Geltungsbereich und von sonstigen einheimischen Dorfbewohnern 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.

Der Bebauungsplan ist im nördlichen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da aber dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird, ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan nach dem Wohnungsbauerleichterungs- bzw. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. 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,
 - b) im Osten von der Bundesstraße 11 und dahinterliegend landwirtschaftlicher Nutzfläche,
 - c) im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche (geplantes Wohngebiet "Nord"),
 - d) im Westen von Wohnbaufläche.
2. Das Gebiet des Geltungsbereiches ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,91 ha. Das Gelände ist fast eben und liegt ca. 0,5 m unter dem Niveau der Siedlungsstraße.
4. Der Untergrund besteht aus kiesigem und lehmigen Material. Der Grundwasserstand liegt ca. 2 - 3 m unter der Geländeoberfläche.
5. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht 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. Zum Ortsrand hin soll die Bauhöhe auf Kniestockhäuser mit I + D Bauweise reduziert werden. Durch einen Eingrünungsstreifen soll ein einigermaßen harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht 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 einer flachen Dachneigung zu ergänzen.

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

Größere Mehrfamilien- und Reihenhauszeilen 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 unbebauten Grundstücksteile erreicht werden.

Eine zu große Zahl von Klein- und Kleinstwohneinheiten soll vermieden werden (Nachfolgelasten, Infrastrukturprobleme für die Gemeinde). Die Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb durch eine Höchstgrenze 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.

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- und Doppelhäuser 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 passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) ergriffen werden.

4. Flächenverteilung

Nettowohnbaufläche	ca. 0,66 ha	(72,53%)
Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün	ca. 0,18 ha	(19,78%)
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha	(7,69%)
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,91 ha	(100,00%)

Einwohner im Geltungsbereich:

5 Parzellen mit 1 Wohneinheit (WE) = 5 WE
5 Parzellen mit 2 Wohneinheiten (WE) = 10 WE

Gesamtwohneinheiten x 3 Personen je Wohneinheit =
15 Wohneinheiten x 3 Personen = ca. 45 Einwohner im Geltungsbereich.

Dichte:

45 Einwohner auf 0,66 ha Nettobauland entsprechen ca. 68 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 $(85 + 1,2 \times 85) = \frac{187}{450} = \text{max. } 0,42$

D) ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet wird über vorhandene und neu zu errichtende Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Sonstige Infrastruktureinrichtungen (Läden, Arztpraxen, Handelsbetriebe für den örtlichen Bedarf usw.) sind im Ort ausreichend vorhanden.
Ein Kindergarten für den örtlichen Bedarf ist neu gebaut.
Ein Kinderspielplatz ist im Baugebiet "Nord" 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 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

Alodler



Bichl, 26.03.97

Gemeinde Bichl

Ph...

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

1. Bürgermeister

geändert:

08.05.1996 *Alodler*

20.08.1996 *Alodler*

10.01.1997 *Alodler*

12.03.1997 Einarbeitung der Hinweise nach dem
Genehmigungsbescheid vom

Alodler

ÜBERSICHTSLAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICHSEINTRAG

