

BEBAUUNGSPLAN

STROBL-GRUNDSTÜCK GEMEINDE BICHL LANDKREIS BAD TÖLZ – WOLFRATSHAUSEN

- X ENTWURF
- X FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- X ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- X ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
HORST NADLER
DIPL.-ING.(FH).ARCHITEKTUR

DATUM: 02.02.2003

Nadler

GEÄNDERT: 05.03.2003
03.08.2003
24.11.2003

Nadler
Nadler



Präambel

Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen für die unter Hinweis Nr. 11 mit Q gekennzeichneten Flurstücke.



1. Grenzen

1.1 Grenze des Bereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gem. §5 BauNVO festgesetzt

3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt.

Die Überschreitung gem. §19 Abs.4 BauNVO darf für Garagen und Nebenanlagen max. 50%, für Stellplätze und Zufahrten zusätzlich max. 50%, und für bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, zusätzlich max. 20% betragen.

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstücks beträgt für Einzelhäuser 450 m² und für Doppelhaushälften 350 m².

5. Baugrenzen



5.1 Baugrenze

6. Garagen und Nebenanlagen



- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.



7. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün



7.1 Straßenbegrenzungslinie

8. Gestalterische Festsetzungen

- 8.1 Baukörpergrundform
Doppelhaushälften sind mit gleicher Haustiefe ohne Versatz an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen.

- 8.2 Dachform:
Die Dächer von Doppelhäusern sind höhengleich und mit gleichen Dachüberstand auszubilden.

- 8.3 Dachneigung:
Die Dachneigung darf 24 - 28° betragen. Zusammengehörige Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung zu errichten und mit gleichfarbigen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken.

- 8.4 Balkone:
Balkonbrüstungen sind bei zusammengehörigen Doppelhaushälften mit gleichen Materialien zu gestalten.



9. Maßzahl in Metern, z. B. 3,00 m

10. **Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art.7, Abs.1, Satz 1, letzter Halbsatz)

11. **Wandhöhe und Höhenlage der Hauptgebäude**

- 11.1 **Wandhöhe:**
Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt mindestens 4,50 und höchstens 6,50 m.
Unzulässig sind Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß; zulässig ist maximal eine Fußfette von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 11.2 **Höhenlage der Hauptgebäude:**
Die Oberkante des Fertigfußbodens darf max. 25cm über dem natürlichen Gelände liegen.

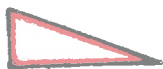
12. **Bodenversiegelung**
Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden, ausgenommen Terrassen.

13. **Grünordnung**

- 13.1. **Pflanzgebot:** Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und je 80 m² Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen; zulässig sind nur heimische, standortgerechte Arten.



- 13.2. Zu pflanzender Laubbaum



14. **Sichtdreiecke**

- 14.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Sichthindernisse über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, bestehen.

B) Festsetzungen für die unter Hinweis Nr. 12 mit E gekennzeichneten Flurstücke.

1. Der Bereich wird als Dorfgebiet gem. §5 BauNVO festgesetzt.

C) Hinweise:



1. bestehende Flurstücksgrenzen



2. bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer

190

3. Flurstücksnummer, z. B. 190



4. Parzellierungsvorschlag



5. Vorschlag für Aufhebung der Flurstücksgrenze



6. unverbindlicher Vorschlag für Form- und Situierung des geplanten Baukörpers



7. geplanter Gebäudeabbruch

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

9. Satzungen der Gemeinde:
Die Ortsgestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bichl in der derzeit gültigen Fassung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.

10. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen

der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.



11. Qualifizierter Bebauungsplanteil



12. Einfacher Bebauungsplanteil



13. Nutzungstrennungslinie, Abgrenzung einfacher (E) und qualifizierter Bebauungsplanteil (Q).

Verfahrensvermerke:

1. **Aufstellungsbeschluss** am **20.05.2003**
bekannt gemacht am **23.05.2003**

2. **Vorgezogene Bürgerbeteiligung** vom **05.06.03 bis 10.07.03**
(§3 Abs.1 BauGB)

3. **Trägerbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB)** vom **05.06.03 bis 10.07.03**

4. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)** vom **13.10.03 bis 17.11.03**
bekannt gemacht am *29.09.2003*

5. **Satzungsbeschluss** am **18.11.03**

6. **Ausfertigung**

am *09.12.03*

Gemeinde Bichl

Schmid, 1. Bürgermeister



7. **Schlussbekanntmachung (§10 Abs.3 Satz 1 BauGB)** am *19.12.03*

Gemeinde Bichl

Schmid, 1. Bürgermeister

