

**Gemeinde Bichl**  
**Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen**

**Bebauungsplan mit integrierter  
Grünordnungsplanung**  
**"Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie"**

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Etting, den 20.09.2011



Dr. Ulrike Pröbstl

erstellt: 15.02.2011  
geändert: 10.05.2011  
26.07.2011  
29.08.2011



M 1 : 1000

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8  
D-82398 Etting-Polling  
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091  
Fax ++49 (0) 8802 - 91092  
E-mail office@agl-proebstl.de  
www.agl-proebstl.de

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie" Gemeinde Bichl

## Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), erlässt die Gemeinde Bichl folgende Satzung:

## A. Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie" umfasst die Flur-Nr. 671, 671/1, 811/48 (TF), 832/1 (Teilfläche Straße) der Gemarkung Bichl. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### § 2 Bestandteile der Satzung

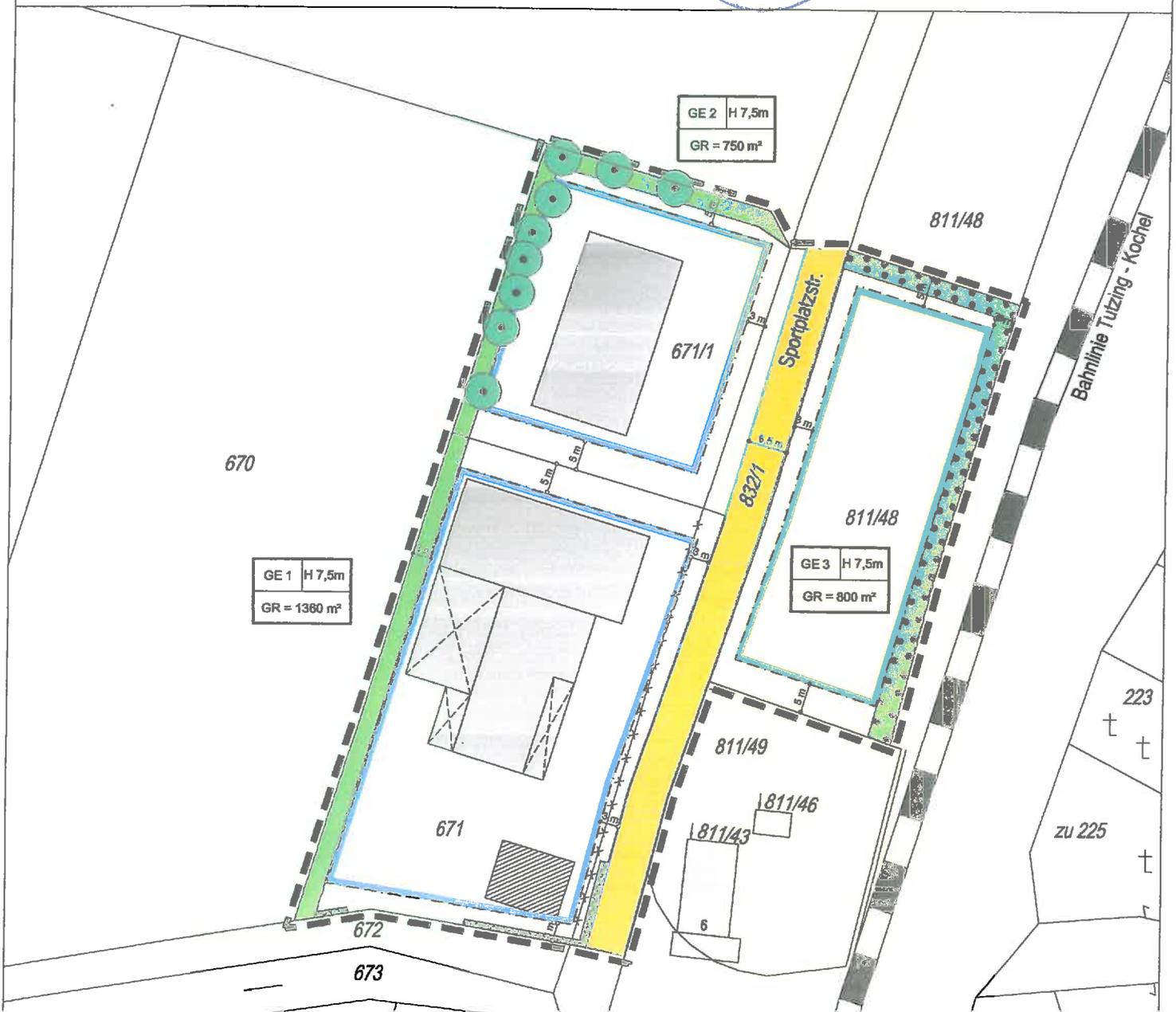
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 15.02.2011, geändert am 10.05.2011, 26.07.2011 und 29.08.2011. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 15.02.2011, geändert am 10.05.2011, 26.07.2011 und 29.08.2011, beigelegt.

### § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Bichl, den 18.10.2011

  
Benedikt Pössenbacher, Erster Bürgermeister



## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

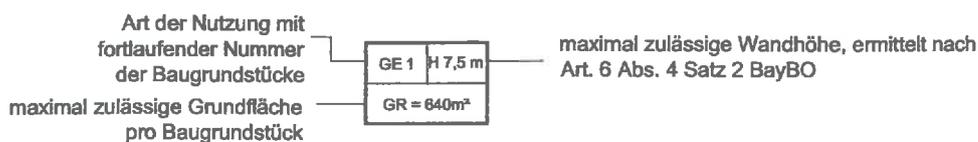
1.1.2 Zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

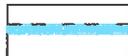
Ausnahmsweise kann pro Betrieb max. eine Betriebswohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die Richtlinien unter Punkt 14. der Hinweise sind zu berücksichtigen.

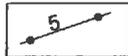
#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die höchstzulässige Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:



#### 1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

1.3.1  Baugrenze, Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.2  Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.3 Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.

#### 1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Im Baugebiet sind als Dachformen nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 13° und 30° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Die Dächer sind mit einem seitlichen Überstand von mindestens 50 cm auszubilden. Die Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun, grau) auszubilden.

1.4.2 Die Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidungen zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig.

### 2. Verkehrsflächen

2.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie (Breite 6,5 m).

### 3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

3.2 Garagen, Nebenanlagen und dauerhafte Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Wenn ausgeschlossen werden kann, dass gefährliche Stoffe ins Grundwasser gelangen, sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sowie Verkehrs- und Lagerflächen als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

## 4. Grünordnung

### 4.1 Gehölzarten und Qualitäten

Für private Grünflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, vorzugsweise autochthone Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehende Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

#### (1) Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 10-12)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde

#### (2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)

Acer campestre	Feldahorn	Alnus incana	Grau- / Weißerle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere

#### (3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide	Salix purpurea	Purpur- Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

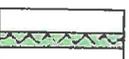
#### (4) Kletterpflanzen (Sol., 3xv, C)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

4.2 Nicht verwendet werden dürfen Nadelgehölze wie Lebensbäume, Zypressen, Wacholder und Fichten, sowie buntlaubige Sorten von Laubgehölzen.

4.3  private Grünflächen, davon sind 50% der Fläche mit Gehölzen aus Liste 4.1 (1-3) zu bepflanzen.

4.4  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

4.5  private Grünfläche zur Anpflanzung einer Schnitthecke aus Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feld- Ahorn (Acer campestre) mit einer max. Höhe von 0,80 m.

4.6  Baum Bestand

4.7 Bestehende Gehölzpflanzungen und Bäume auf den privaten Grünflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4.8 Während der Bauarbeiten sind in Bereichen mit angrenzenden bestehenden Gehölzbestand vegetationsstärkende Maßnahmen wie die Aufstellung eines Bauzaunes oder Wurzelschutz bei Bäumen durchzuführen.

## 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 5.1 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs auf Fläche Fl.Nr. 648 des Ökokontos der Gemeinde Bichl statt. Es sind Biotoppflegemaßnahmen entsprechend den Erläuterungen im Umweltbericht durchzuführen.

### 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

## 6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dabei sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen unzulässig.

## 7. Immissionsschutz

7.1 (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

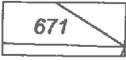
Teilflächen	L <sub>EK,tags</sub> in dB(A)	L <sub>EK,nachts</sub> in dB(A)
GE1 / GE2 / GE3	65	50

- (2) Die Emissionskontingentierung bezieht sich nur auf Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten. An Immissionsorten innerhalb der Gewerbegebiete sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Zusatzbelastung mit Vorbelastung) einzuhalten.
- (3) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 durch ein Prüfungsgutachten, das zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen ist (Näheres siehe Begründung).
- (4) Eine Überschreitung der Emissionskontingente sowie ein Verzicht auf das Prüfungsgutachten kann nach Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Immissionsschutzbehörde im Einzelfall beantragt und genehmigt werden (Näheres siehe Begründung).
- (5) Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind der Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 und ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von erf.  $R'_{w,res} = 35$  bzw. 40 dB (Büros bzw. Wohnungen) zugrunde zu legen (Näheres siehe Begründung).

## 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand
2.  Grundstücksgrenze, entfallend
3.  Grundstücksgrenze neu, geplant
4.  Gebäude, Bestand
5.  Gebäude, Planung
6.  Bahnlinie Tutzing- Kochel
7. **Leitungstrassen:** Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.
8. **Schutz vor eindringendem Wasser:** Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es wird trotzdem empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen ggf. anfallendes Grundwasser bei Starkregenereignissen zu prüfen. Sollte eine Bauwasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.
9. **Niederschlagswasser:** Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den Graben auf Fl. Nr. 673 erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten einer wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamts bedarf.
10. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
11. **Altlasten:** Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o.ö. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
12. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
13. **Ordnungswidrigkeiten:** Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

14. Richtlinie für die Genehmigung von Betriebswohnungen  
Unter Abwägung der verschiedenen Interessen der Bauwerber, der Grundstückseigentümer, des Landratsamtes und der Gemeinde Bichl soll folgendes Prüfverfahren für die Zulassung von Betriebswohnungen (Festsetzung 1.1.2) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie" Anwendung finden:

1. Der Bauwerber weist durch ein ausführliches Betriebskonzept die individuelle Notwendigkeit einer Wohnung im Gewerbegebiet nach. Auf die einschlägigen Ausführungen im Kommentar (König/ Roeser/ Stock, Komm. zur BauNVO , Rd.Nr. 12 ff zu § 8 BauNVO) wird verwiesen.
2. Andere als eigengewerbliche Nutzungen (z.B. fremdgewerbliche Zwecke) spielen für die Beurteilung der Notwendigkeit der Wohnung keine Bedeutung, sie sind jedoch im Betriebskonzept darzustellen.
3. Eine Betriebswohnung muss sich bei wertender Gesamtbetrachtung in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen (Kommentar König/ Roeser/ Stock zur BauNVO, Rd.Nr. 47 zu §8 BauNVO) und kann nur angemessenen Wohnraum umfassen.  
Dieser beträgt im Regelfall für
  - einen 2- Personen- Haushalb max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - für weitere Familienangehörige zusätzlich je 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## D. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie" beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.01.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2011 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.01. bis 01.03.2011 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.05.2011 über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2011, geändert am 10.05.2011 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.bis 06.07.2011 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.07.2011 über die eingegangenen Stellungnahmen und in der Sitzung vom 09.08.2011 über weitere eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Es erfolgte eine erneute verkürzte Auslegung vom 31.08. bis 16.09.2011 des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2011, geändert am 10.05.2011 und 26.07.2011. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.09.2011 über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie" mit Begründung ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat Bichl in seiner Sitzung vom 20.09.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.09.2011 überein.

Gemeinde Bichl, den 17.10.2011



Benedikt Pössenbacher, Erster Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Bichl bereit gehalten. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.10.2011 tritt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westlich Bahnlinie" der Gemeinde Bichl in Kraft.

Gemeinde Bichl, den 18.10.2011



Benedikt Pössenbacher, Erster Bürgermeister

