

## B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan für die Fl.Nr. 81 und 81/1 an der Sindelsdorfer Straße der Gemeinde Bichl

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Bichl verfügt über einen mit Nummer 422-6101 TÖL 4/1 vom 05. Mai 1980 genehmigten Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als "Dorfgebiet (Gaststätte mit Umgriff)" sowie als "sonstige Grünfläche" ausgewiesen. Der Bebauungsplan weicht teilweise von dieser Einstufung ab. Die Abweichung wird damit begründet, daß in Bichl ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gegeben ist (§ 1 Abs. 1 BauGB, Maßnahmengesetz).

Bei der Gemeinde Bichl werden ständig Anfragen nach Bauparzellen und Wohnungen gerade aus der einheimischen Bevölkerung eingereicht. Durch den Verzicht auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Ausweisung dieser Fläche hat die Gemeinde die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Parzelle Fl.Nr. 1405 erworben, mit dem Ziel, diese in jedem Falle von einer Bebauung freizuhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fl.Nr. 81 und mit dem gleichzeitigen Erwerb der Fl.Nr. 1405 und Freihaltung dieser Fläche wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern gefördert. Ansonsten hätte die Gefahr einer unerwünschten Bebauung von Teilen beider Parzellen im Rahmen des § 34 BauGB bestanden. Da die flächenmäßige Aufteilung des Gebietes fast exakt zur Hälfte dem Wohnen dient und die verbleibende andere Hälfte für den Kindergarten und die Gaststätte mit Parkplätzen ausgewiesen ist, entsteht kein quantitatives Mißverhältnis zwischen gewerblicher und Wohnnutzung.

Des weiteren ist vorgesehen, daß die Gemeinde Bichl ein ca. 1290 qm großes Grundstück zur Errichtung eines Kindergartens erwirbt. Nachdem sämtliche Bichler Kinder z.Zt.

noch den Kindergarten in Benediktbeuern besuchen, dieser aber vollkommen überbelegt ist, beabsichtigt die Gemeinde Bichl einen eigenen Kindergarten zu errichten. Dieses Grundstück bietet sich vor allen Dingen wegen der zentralen Lage hervorragend für die Bebauung mit einem Kindergarten an.

Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

2. Die Gemeinde Bichl ist bestrebt, möglichst wenig neues Bauland im Außenbereich ausweisen. Durch ein Auffüllen von bebaubaren Flächen im Innenbereich soll eine Zersiedelung der freien Landschaft vermieden werden.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Bichl am 11. Dezember 1990 die Aufstellung des "Bebauungsplanes für die Fl.Nr. 81 an der Sindelsdorfer Straße" beschlossen.
4. Mit dem Planfertiger wurden im Gemeinderat bereits verschiedenste Entwurfskonzepte diskutiert; dabei wurde dem nun vorliegenden Konzept zur Erschließung und Bebauung zugestimmt.

#### **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Baugebiet liegt im Ortszentrum von Bichl und ist über die Sindelsdorfer Straße erreichbar.  
Die innere Erschließung erfolgt über einen Eigentümerweg bzw. über Wohnwege.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,97 ha.  
Das Gelände ist eben.
3. Der Untergrund besteht aus gemischtem Material.  
Der Grundwasserstand liegt ca. 5 - 6 m unter Geländeoberkante.

4. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch die entsprechenden Festsetzungen durch Text gesichert. Bäume, die beseitigt werden müssen, werden durch entsprechende Ersatzpflanzungen ebenfalls in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.
5. Die umgebende benachbarte Bebauung besteht im wesentlichen im Westen und im Süden aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Wohnnutzung. Im Norden befindet sich das Gemeindeamt und die Gaststätte "Bayerischer Löwe", im Osten grenzt die Bundesstraße (Ortsdurchfahrt) B 11 und B 472 an.
6. Für die Fl.Nr. 81/1 (Gasthof "Bayerischer Löwe") ist abweichend vom übrigen Geltungsbereich lediglich ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB ausreichend. Es handelt sich um ein bestehendes Gebäude, welches im vergangenen Jahr vollständig renoviert und umgebaut wurde. Besondere Festsetzungen sind hierfür in einem qualifizierten Bebauungsplan nicht mehr erforderlich.

### **C) Geplante bauliche Nutzung**

Das Bauland soll als "Mischgebiet" ausgewiesen werden.

Die Bebauung soll mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Doppelhäusern erfolgen.

Die in der Festsetzung 2.1.3 getroffene Begrenzung der Wohnungsanzahl ist dadurch begründet, daß in der näheren Umgebung des Baugebietes überwiegend Wohnhäuser mit 1 oder 2 Wohnungen bestehen. Auch die eingeschränkt zur Verfügung stehende Anzahl von Kfz.-Stellplätzen muß hier berücksichtigt werden.

Ebenso soll der gemeindliche Kindergarten im Baugebiet errichtet werden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll ein Garagenhof mit 12 Garagen errichtet werden.

Für den Gaststättenbereich erfolgt die Anlegung eines Parkplatzes mit 43 Stellplätzen incl. entsprechender Busparkplätze. Für Gaststättenpersonal und für weitere 2 Busse werden Stellplätze im Süden der Gaststätte und im Westen der Gaststätte ausgewiesen.

Die neue Bebauung soll sich in Gestaltung und Raumbildung dem bestehenden Dorfkern von Bichl harmonisch angliedern. Auf die Eigenart der umgebenden Bebauung sowie die Bepflanzung mit Obstgärten soll Rücksicht genommen werden.

Als Dachform wurden Satteldächer mit 37° Neigung festgesetzt.

Der Straßenraum soll zur Sindelsdorfer Straße hin mit ortsüblichem Holzstaketenzaun, nicht höher als 110 cm, ohne Sockel, gestaltet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen ebenfalls mit senkrechten Staketenzäunen mit einer maximalen Höhe von 80 cm eingefriedet werden.

Insgesamt sind im Geltungsbereich 5 Doppelhausparzellen und 3 Parzellen mit Einzelhausbebauung - jeweils E + 1 + D - vorgesehen.

Flächenverteilung:

Nettowohnland:	0,3899 ha	=	40 %
Kindergartengrundstück:	0,1290 ha	=	13 %
Verkehrs- u. Grünflächen			
+ Gaststättenbereich:	<u>0,4511 ha</u>	=	<u>47 %</u>
Geltungsbereich insgesamt:	0,97 ha	=	100 %
	=====		

Einwohner im Geltungsbereich:

13 Parzellen mit durchschnittlich 1,5 WE  
= 19,5 WE x 3 Pers. = 58 Einwohner im Geltungsbereich.

Dichte:

58 Einwohner auf 0,3899 ha Nettowohnbauland entsprechen  
148 Einwohner je ha (Nettodichte).

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene Sindeladorfer Straße (Gemeindestraße) verkehrsmäßig erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg.
2. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amperwerken.
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Die Abwässer werden in die örtliche Kanalisation im Mischsystem entwässert.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

Bichl, den 20. Dezember 1990

geändert am: 05. August 1991

geändert am: 28. NOV. 1991  
" " 11. 2. 92

GEMEINDE BICHL

.....  
Pfund, 1. Bürgermeister



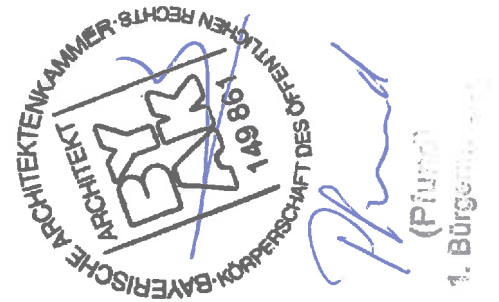
.....  
Brandt, Architekt

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29. August 1991 bis 30. September 1991 öffentlich ausgelegt. Die nochmalige Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 23.12.91 bis 24.1.92  
Bichl, den 20. 2. 92

.....  
(Pfund)  
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN BICHL**

Parzelle	Grundstück		Gebäude			GRF	GRZ
	L	B	F1	L	B		
1	38,50	9,5	365,75	11,0	6,0	66,0	0,180
2	29,50	9,5	280,25	11,0	6,0	66,0	0,235
3	29,50	9,5	280,25	11,0	6,0	66,0	0,235
4	29,50	9,5	280,25	11,0	6,0	66,0	0,235
5	29,50	9,5	280,25	11,0	6,0	66,0	0,235
6	29,50	9,5	280,25	11,0	6,0	66,0	0,235
7	20,00	17,5	395,00	11,0	8,0	88,0	0,222
	+	5,00					
8	20,00	17,5	350,00	11,0	8,0	88,0	0,251
9	23,50	15,0	352,00	12,5	5,5	87,25	0,248
				6,5	2,5		
				1,5	1,5		
10	26,50	10,0	265,00	10,0	6,0	60,0	0,226
11	26,00	10,0	260,00	10,0	6,0	60,0	0,231
12	25,50	10,0	255,00	10,0	6,0	60,0	0,235
13	25,50	10,0	255,00	10,0	6,0	60,0	0,235
SUMME 1-13			3.899,00				0,231
Kindergarten							
14	38,50	19,0	1.281,50	30,0	13,0	640,0	0,500
	27,50	20,0		12,5	20,0		
GESAMT			5.180,50				



(Plano)

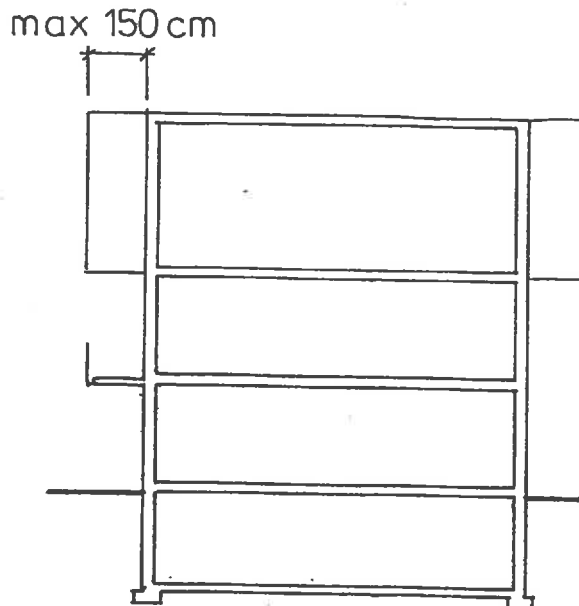
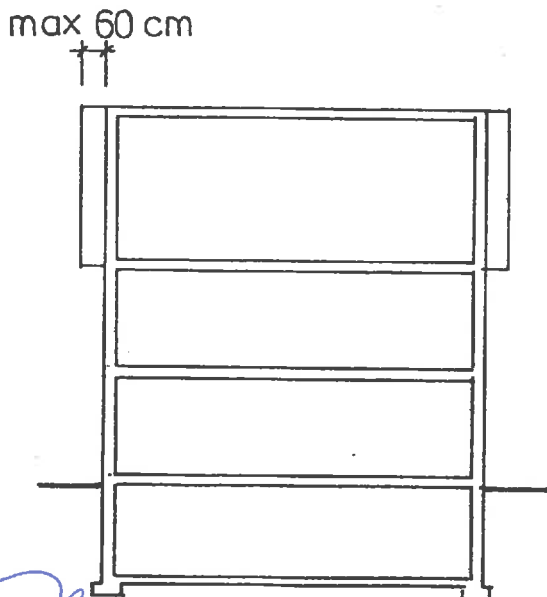
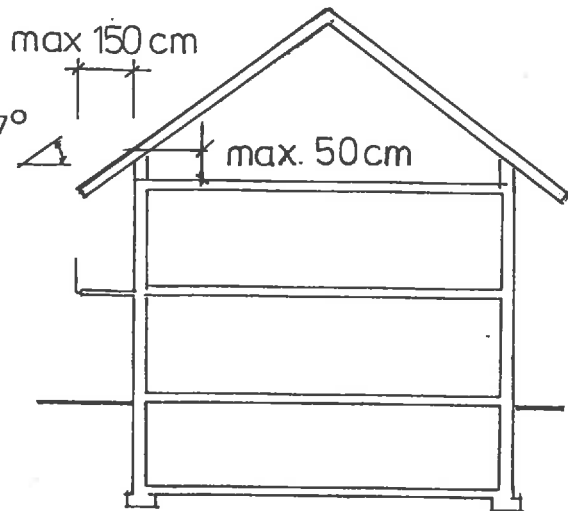
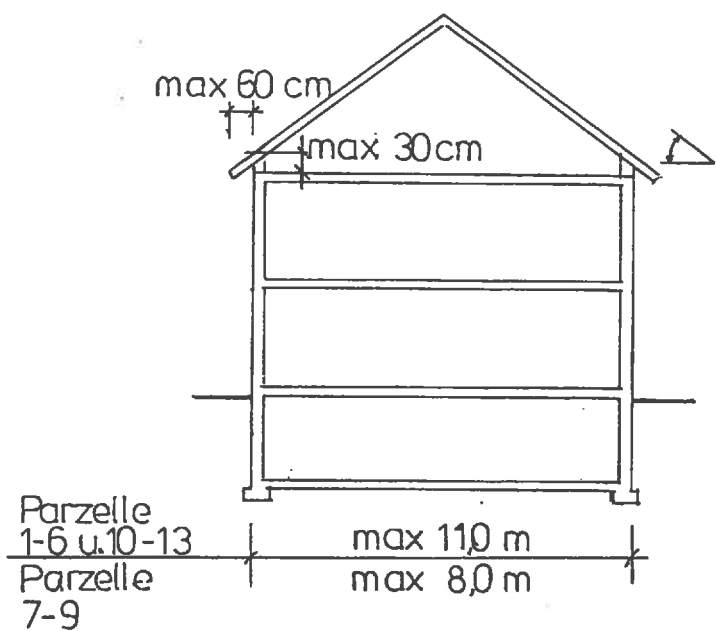
1. Bürger...

REGELSCHNITTE

M: 1/200

ohne Balkon

mit Balkon



*Ph...*  
(Pfund)  
1. Bürgermeister