



Bebauungsplan "Südlicher Bahnhof"

Die Gemeinde Bichl erlässt aufgrund von § 11a Abs. 1 Nr. 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet
1.2 Mischgebiet
1.3 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), hier z. B.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. drei
2.2 WH = 7,00 m maximal zulässige Wandhöhe, hier z. B. 7,00 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Scheitelpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut
2.3 GR = 230 m² maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück. Ausnahmsweise darf die max. zulässige Grundfläche für Terrassen um bis zu 25 % und für Vordächer um bis zu 50 % überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 70 % überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bezeichneten Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterteilt wird, um 650 m² überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf einschließlich aller genannten Überschreitungen maximal 0,3 betragen.

3.0 Bauweise, Bauart

3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
3.2 Baulinie
3.3 nur Einzelhäuser zulässig
3.4 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5 o offene Bauweise

4.0 Dachform

4.1 SD Satteldach
4.2 DN = 35° Dachneigung, hier z. B. 35°
4.3 variable Hauptfirstlänge

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 öffentliche Verkehrsfläche
5.3 öffentlicher Fußweg

6.0 Grünordnung

6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 Baum, zu pflanzen
6.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
7.2 Maßzahl in Meter, z. B. 3,0 m
7.3 Abgrenzung MI/WA
7.4 Abgrenzung von unterschiedlicher Bauart
7.5 Fläche für Balkenlagen
7.6 Flächen für Tiefgarage und Stellplätze
7.7 Rampeneinhausung
7.8 Nebengebäude
7.9 Garage
7.9 815,00 OK, OK EG FFB, hier z. B.
7.9 814,70 OK, Straße, hier z. B.
7.8 Umgirt Bauweisenänderung

B. Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
1.2 vorgeschlagene Grundstücksteilung
1.3 aufzuhaltende Grundstücksgrenzen
1.4 vorgeschlagene Baukörper
1.5 811/59 bestehende Flurnummern, z. B. 811/59
1.6 Baugrundstücknummer, z. B. 1
1.7 A Baugbiet, z. B. A
1.8 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
1.9 Biotop
1.10 verrohrter Bachlauf

C. Festsetzung durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der nördliche Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen), 8 (Vergnügungsstätten) sowie Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
1.2 Der südliche Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Absatz 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig.
1.3 Mindestgrundstückgröße In Mischgebieten beträgt die Mindestgrundstückgröße 700 m² für ein Einzelhaus und für eine Doppelhaushälfte 500 m².
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m² sowie Stellplätze, können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen werden. Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3m.
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Der unter Pkt. 6.3 festgesetzte Bereich ist als Fläche für trockene und mager Standortenvegetation naturnah zu gestalten und zu pflegen durch Schaffung von Kieswällen, Steinhaufen und/oder Trockenbäumen mit südlich exponierter Hangneigung. Die Kieswälle sind in regelmäßigen Abständen mit waagerechten etwa Mausech breiten und mind. 40 cm tiefen Fluchtlinien zu versehen. Als Erläuterung sind regelmäßig sandreiche Stellen einzubringen.
1.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Im Baugebiet A und F sind Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriss ausschließlich in der Zeit zwischen 30. September und 01. März erlaubt, (außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse). Ausnahmsweise sind Rodungs- und Gebäudeabrissarbeiten innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten möglich, im unmittelbaren Vorfeld müssen die Bäume auf Individuen überprüft werden.
1.7 Der Bahmst Nr. 27-14 ist dauerhaft zu erhalten, auch über den Zeitraum der Nutzung zu Bahnbetriebszwecken hinaus.

Der Schwenkradius von Baukränen muss außerhalb des Storchennestes auf Bahmst Nr. 27-14 liegen bzw. der Bereich des Mastes muss mittels Schwenkbegrenzung des Krans ausgenommen werden.
Im Baugebiet A sind Baufeldräumung sowie Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum Mitte April bis Mitte Mai bzw. August bis Mitte Ende September erlaubt.
Im Baugebiet A ist während der Bauzeit ein wirksamer Schutz auszuweisen gegen die Einwirkung von Eidechsen (mind. 60 cm hoher Replizienzaun aus PVC-Folie) zu errichten und vorzuführen.
Auf dem Grundstück 1 müssen vor dem Abriss des Lagergebäudes (Herzogstr. 15a) und vor der Bauzeit (Beginn 1. März) 5 Nistkästen für Höhlenbrüter an nahen geeigneten Gebäuden bzw. Bäumen aufgehängt werden. (Erweiterung der CEF-Maßnahme der SAff vom 18.12.2017). Am Neubau auf Grundstück 1 müssen 5 Flachkästen für Fledermäuse und 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (Einbausteine) an die Ostseite aufgehängt bzw. eingebaut werden.
6.0 Grünordnung
6.1 Entlang des Bahnganges sind Baumreihen von Bäumen 1. Wuchsordnung mit einem Maximalabstand von 25m zu pflanzen.
6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen.
6.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, Hochstamm und Staud, 3xv mit Ballen, STU 18-20cm, zu pflanzen.
6.4 Als festgesetzte Bäume sind 1. Wuchsordnung, Stammumfang 2025, gemäß vorgelegener Planliste zu pflanzen (der Standort kann gegenüber der Planzeichnung leicht variieren).
6.5 Für Schnitthecken sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
6.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgetriebene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichzeitig und gleichwertig zu ersetzen.
6.7 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenrasengraspflaster, Rasengrünstreife, Drampflaster, Drampspflaster oder ähnliches).
6.8 Entladungsstellen sind mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
7. Dächer, Dachaufbauten Dachgauben sind in ihrer Summe bis maximal 25 % der Fassadenlänge und einzeln bis zu max. 1,50 m Breite (Außenmaß) und bis max. 2,00 m Firsthöhe zulässig. Die Firsthöhe der Gaube wird, wie die Firsthöhe des Daches bestimmt. Als unteren Bezugspunkt der Schutzpunkt der Fassadenoberkante mit der Dachfläche verwendet.
Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mind. 1,0 m und zur Außenkante der Giebelwand mindestens 4,0 m betragen. Der Dachüberstand von Gauben ist auf max. 0,15 m zu beschränken. Die Eindeckung der Gauben kann auch in Blech erfolgen.
8. Wiedereher Im Rahmen der festgesetzten Grenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Wiedereher an der Längsseite möglich. Die Giebelseite der Wiedereher darf maximal 33 % der Fassadenlänge des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäuden muss mindestens 2,50 m betragen. Der First von Wiederehern muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einer Vorrangung von maximal 2,0 m zulässig.
9. Aufbauten und Lagen Das Aufstellen von freistehenden Gas-/Ölkamern ist unzulässig.
10. Elektrische Anlagen, Antennenanlagen Je Einzelhaus ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.
11.0 Immissionsschutz
11.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i. S. der DIN 4109, Ziffer 4.1) sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Für die Fassaden der geplanten Gebäude gilt der Lärmpegelbereich (LPB) III. Außenbelüftung (Wände, Fenster, Dächer) müssen folgende erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße mindestens einhalten: R_{w,ext} = 42 dB(A) für Schlaf-Kinderzimmer in = 14 m Abstand zum Gleis, R_{w,ext} = 40 dB(A) für Wohn-/Ess-/Schlaf- und Kinderzimmer, R_{w,ext} = 35 dB(A) für Büroräume.
11.2 Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an den Fassaden außer der Südostfassaden der geplanten Gebäude müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:
a) Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten geschützt (siehe Begründung).
b) Es werden mechanische schalldämpfende Lüftungen eingebaut (siehe Begründung).
11.3 Die genannte DIN-Vorschrift liegt bei der Gemeinde vor und ist dort einzusehen.
11.4 Für die Baugebiete D und E gelten keine besonderen Auflagen zum Lärmschutz.
D. Hinweise
1. Schneelast Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die jeweils gültige Schneelastzone anzusetzen.
2. Bodeneinde In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler aufweist, verpflichtet, den Fund unentgeltlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) anzusehen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Bichl angezeigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLD gemäß den Bestimmungen des DSchG.
3. landwirtschaftliche Immissionen Die Käufer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.
4. Niederschlagswasser Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über öffentliche Kanäle auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in nahegelegene Oberflächengewässer eingeleitet, da eine Versickerung des Niederschlagswasser in den Untergrund nicht möglich ist.
5. Ortsgestaltungssatzung Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl, in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
6.0 Grünordnung
6.1 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflichengestaltungsplan einzureichen.
6.2 Vorschlagsliste Pflanzenarten:
Bäume I. Wuchsklasse
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche); nicht als Straßenbaum
- Picea sylvatica (Tanne/Kiefer)
- Quercus robur (Eiche) u.a.
Bäume II. Wuchsklasse
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere) u.a.
Sträucher
- Amelanchier in Arten und Sorten (Felsenbirne)
- Corylus avellana (Pflaumenblüte)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Lonicera caerulea (Blauer Heckenröhren)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Salix in Arten und Sorten (Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
6.3 Zulässiger Zeitraum für Gehölzlieferungen ist gem. §39 BstSchG Anfang Oktober bis Ende Februar.
7. Grünwasser Kellergräben sind wasserdicht auszuführen. Sollte eine Bauweisenänderung erforderlich sein, ist vom Bauverwer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
8.0 Altlasten
8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der langjährigen

Vermerke zum beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

1. Änderungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Bichl hat in seiner Sitzung am 02.02.2022 die Erweiterung und die 2. Änderung des Bebauungsplans "Südlicher Bahnhof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 und Abs. 4 BauGB am ersichtlich durch Aushang an den gemeindlichen Anstalten.
Bichl, den 1. Bürgermeister

2. Unterrichtung der Öffentlichkeit Der Gemeinderat Bichl hat mit Beschluss vom gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit erhielt gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom bis Gelegenheit, sich über die Planung zu äußern und sich dazu zu äußern. Gleichzeitig wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert.
Bichl, den 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde anschließend entsprechend § 13 Nr. 2, 2.HS BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Der Bebauungsplanänderungsentwurf wurde mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
Die Auslegung wurde am ersichtlich durch Aushang an den gemeindlichen Anstalten bekannt gemacht.
Bichl, den 1. Bürgermeister

4. Behörden-/Trägerbeteiligung Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1.HS BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.
Bichl, den 1. Bürgermeister

5. Satzungsänderungsbeschluss Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Bichl, den 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung Der Satzungsänderungsbeschluss des Gemeinderates vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich durch Aushang an den gemeindlichen Anstalten am bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tagen zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Bichl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Bichl, den 1. Bürgermeister

2. Änderung
Zach Architekten GmbH
Architekten und Stadtplaner
Staudenringweg 18, 82624 Ostering
Tel.: +49 - (0) 8924 - 91395
Fax: +49 - (0) 8924 - 49177
E-Mail: zach_architekten_gmbh@gmx.de
www.zacharchitekten-gmbh.de
Planfertiger:

ursprünglicher Bebauungsplan
Büro Planungs-GmbH
Deutshausener Str. 4
82622 Weilheim

Grünordnung
r2 Landschaftsarchitektur
Mathias Raub
Mossbauerweg 22
82515 Wolfratshausen