

GEMEINDE BICHL
LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
"LEBENSMITTELMARKT FL.NR. 1186 UND 1187"

Die Gemeinde Bichl erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 und 79, der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

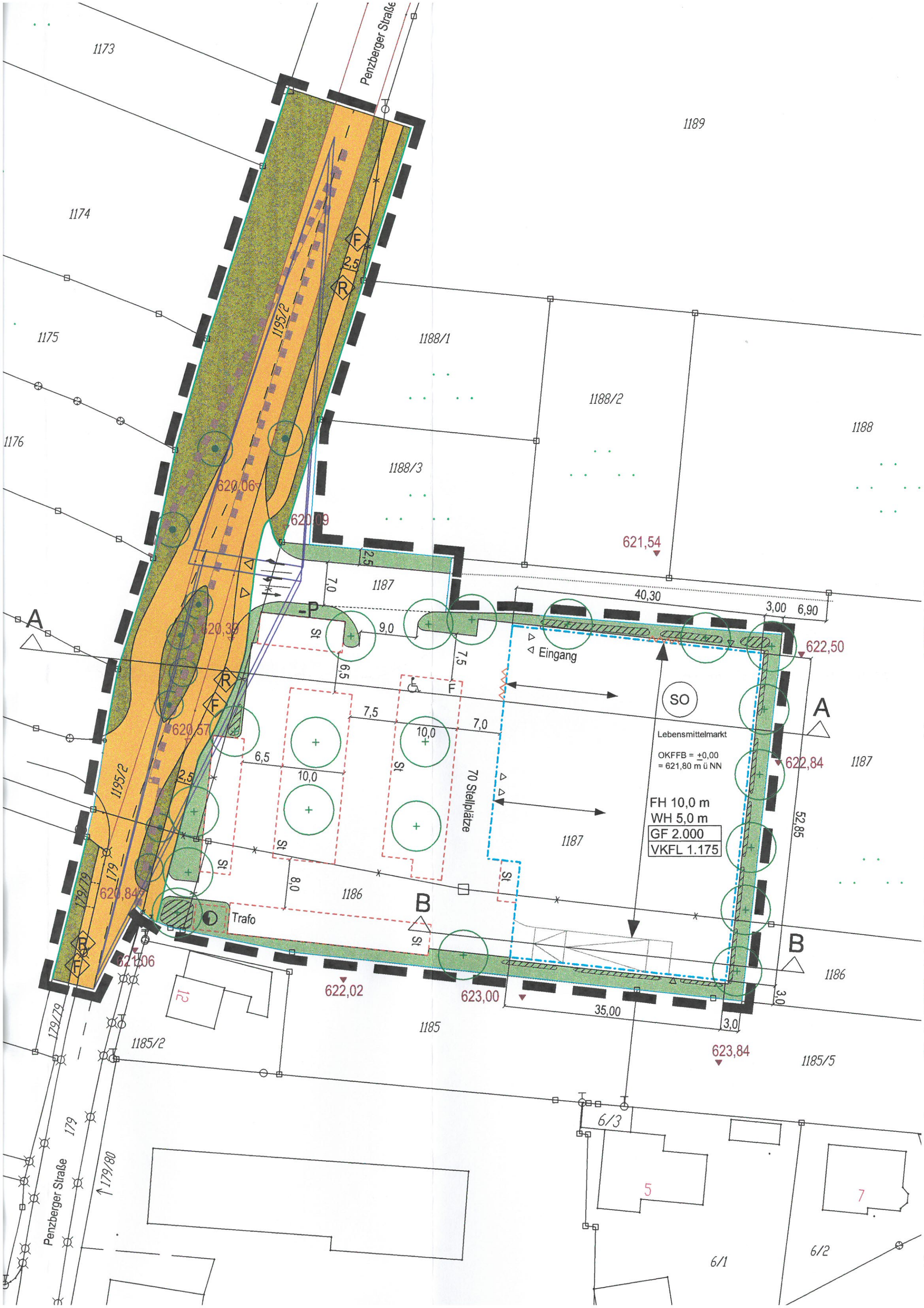
Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 21.08.2015
geändert: 22.09.2015
geändert: 17.11.2015
geändert: 24.11.2015
Entwurf: 01.03.2016
redaktionell ergänzt: 28.06.2016
redaktionell ergänzt: 26.07.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de





B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung



Lebensmittelmarkt

1.1. Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"

2.0. Maß der baulichen Nutzung

FH 10,0 m

2.1. maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m ab Oberkante fertiger Fußboden

WH 5,0 m

2.2. maximal zulässige Wandhöhe 5,0 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden 621,80 m über Normalnull bis zum Schnittpunkt seitliche Wand mit OK Dachhaut

GF 2.000

2.3. maximal zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in qm, 2.000 qm

Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten um 2.900 qm überschritten werden (§ 19 BauNVO).

3.0. Baugrenzen, Firstlinien

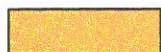


3.1. Baugrenze



3.2. Firstlinie

4.0. Verkehrsflächen



4.1. öffentliche Verkehrsfläche



4.2. Straßenbegrenzungslinie

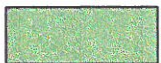


4.3. öffentlicher Fuß- und Radweg

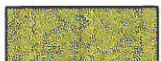


4.4. freizuhaltende Sichtflächen, Schenkellänge 10 m x 70 m

5.0. Grünflächen

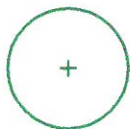


5.1. private Grünfläche, Fläche für Durch- und Eingrünung



5.2. Strassenbegleitgrün

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



6.1. Anpflanzungen von Bäumen
standortgerechte heimische Laubbäume
Mindestanforderung: Hochstamm dreimal verpflanzt
Stammumfang mindestens 14-16 cm



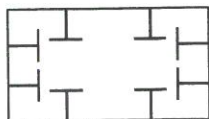
6.2. Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubsträuchern
Mindestanforderung: Strauch zweimal verpflanzt, Höhe 100-150 cm
Pflanzabstand 1 m x 1 m, im Verband gepflanzt



6.3. bestehende Bäume, zu erhalten

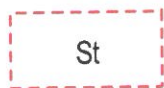


6.3. bestehende Bäume, zu erhalten



6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Siehe nebenstehenden Ausgleichsplan.

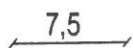
7.0. Sonstige Planzeichen



7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (St)

-P

7.2. Werbeflyon, Höhe maximal 3,00 m über OK Gelände
Die maximal Breite des Werbeflyons beträgt 1,00 m.



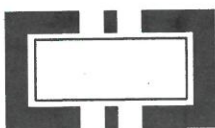
7.3. Maßzahl in m, z.B. 7,5 m



7.4. Flächen für Außenwerbung in der Fassade



7.5. verbindliche Lage der Laderampe



7.6. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans

2. FÜR DIE HINWEISE



1.1. Flurgrenze



1.2. aufzuhebende Flurgrenze

1187

1.3. Flurnummer

VKFL 1.175

2.0. maximale Verkaufsfläche in qm, 1.175 qm



3.0. Zu- und Abfahrt



4.0. Behindertenstellplatz

F

5.0. Abstellplatz für Fahrräder

620,39

6.0. bestehende Höhen



7.0. Trafostation



8.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bichl - Nord"

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes.

Zulässig sind ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 qm und eine Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 qm.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundfläche

Die maximale Grundfläche beträgt 2.000,00 qm.

3.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1. Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder verglaste Flächen auszuführen. An Fassaden sind grelle und stechende Anstriche unzulässig.

Bei untergeordneten Anbauten und für Vorbauten ist auch der RAL-Farbtone 1023 'verkehrs-gelb' zulässig.

4.0. Dächer

4.1. Im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 20° zulässig. Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m, waagrecht gemessen, zu versehen. Der Quergiebel muss mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen. Für die Anlieferung ist auch ein flach geneigtes Pultdach zulässig.

4.2. Für die Dacheindeckung sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen zulässig. Eine Aufständerung von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen ist nicht zulässig.

5.0. Werbeanlagen / Beleuchtung

5.1. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 2,0 m hoch sein. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur an den festgesetzten Flächen errichtet werden und müssen in die Fassade integriert sein. Der Werbepylon darf nur an der festgesetzten Stelle errichtet werden.

5.2. Die maximale Höhe des Werbepyloons beträgt 3,00 m, die maximale Breite 1,00 m.

5.3. Beleuchtung des Werbepyloons und der Außenwerbung nur während der Öffnungszeiten.
Blendende, blinkende und flackernde Lichtquellen sowie Lauflichtreklame sind unzulässig.

5.4. Es darf ausschließlich das Betriebsgebäude und die Betriebsfläche mit Parkplätzen beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten. Beleuchtungsanlagen dürfen nur eine maximale Höhe bis 5,0 m erreichen.

6.0. Stellplätze und Nebenanlagen

6.1. Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

6.2. Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

6.3. Der Abstand zwischen Toren und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 6,0 m

6.4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, außer der Einkaufswagenunterstellboxen.

7.0. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen sind unzulässig.

8.0. Sichtdreiecke

8.1. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig.

9.0. Grünordnung

9.1. Pflanzhinweise

a. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind gleichwertig zu ersetzen.

b. Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

c. Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

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

10.1. Maßnahmen Fl.Nr. 648

Die Fichtenreihen im Westen und Norden sind bei Erhalt der Birken zu roden.

Die nördliche Fläche ist durch zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes (zur B472 nur 1x Mahd) zu extensivieren. Es ist kein Einsatz von Dünger und von Pestiziden zulässig.

Nach der Aushagerung ist die Fläche weiterhin extensiv zu nutzen (1x Mahd mit Abfuhr des Mähgutes). Es ist keine Düngung und kein Pestizideinsatz zulässig.

10.2. Maßnahmen Fl.Nr. 319

Anlage einer extensiven Wiesenfläche durch Mahd 2x / Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juli, mit Abfuhr des Mähgutes. Es ist kein Einsatz von Dünger und von Pestiziden zulässig.

11.0. Lager

11.1. Container-, Kartonagen- und Leergutlager dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen und von der freien Landschaft aus nicht einsehbar sein.

12.0. Immissionsschutz

12.1. Die Parkplatznutzung ist so zu beschränken, dass die dem Parkplatz zuzuordnenden Geräusche ausschließlich innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden können.

Die Anlieferzeit ist auf die Öffnungszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.

12.2. Für die Fahrbahngassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

12.3. Die Umfassungsbauteile der Einhausung im Bereich der Anlieferzone (entspricht etwa einer Flächenmasse von $m' \geq 10 \text{ kg/qm}$ der Materialien) müssen eine Schalldämmung von $R_w \geq 25 \text{ dB}$ aufweisen.

12.4. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros M. Goritzka und Partner, Leipzig, Bericht 4073 E1/16 vom 10.06.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

zu Festsetzung B. 6.4. Ausgleichsfläche

M. = 1 : 500



Ausgleichsfläche
für BPL westlich Bahnlinie 2011

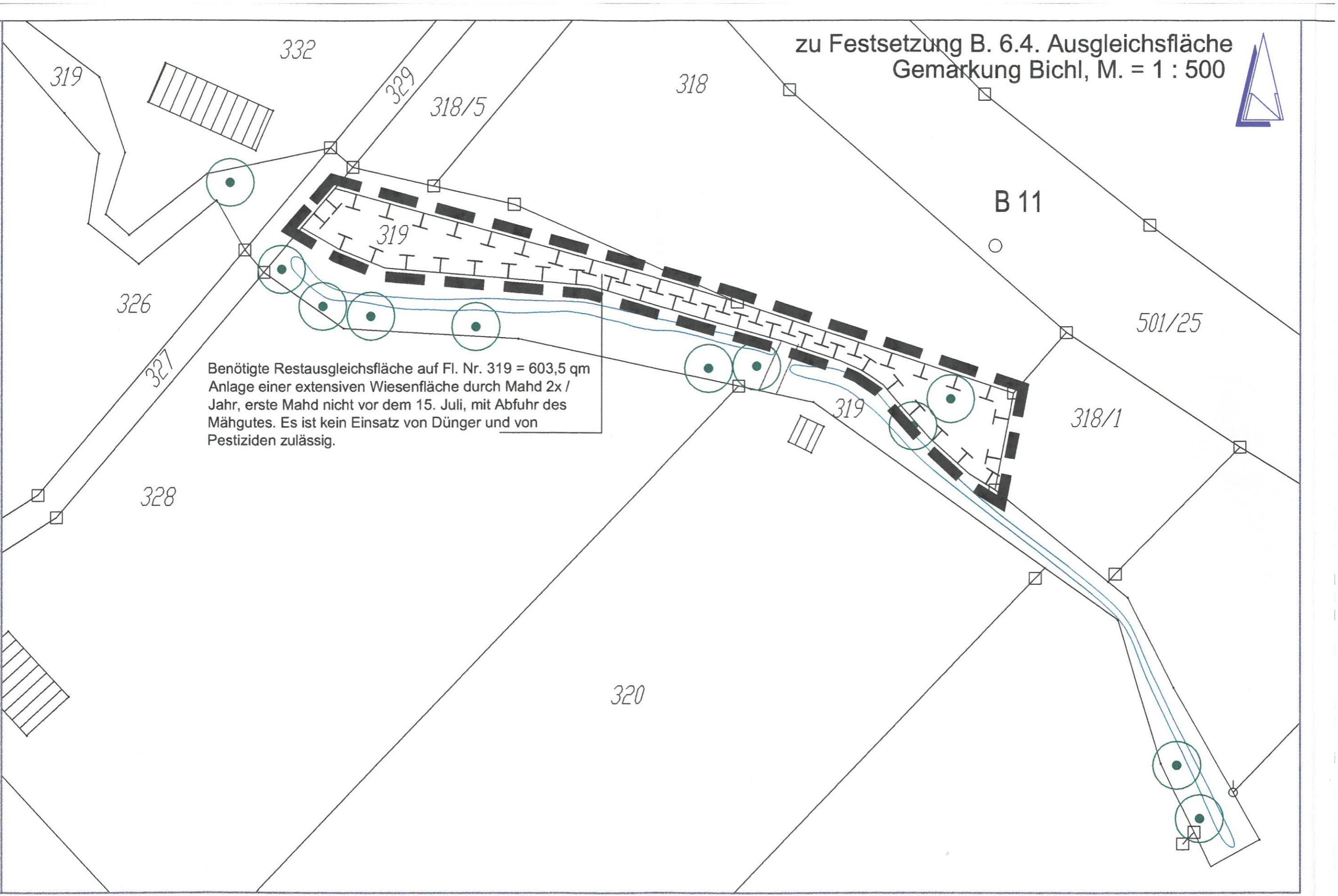
648

647

Ausgleichsfläche
für BPL Lebensmittelmarkt
Eingriffsfläche = ca. 5.330 qm
 $5.330 \text{ qm} \times 0,6 \text{ Ausgleichsfaktor} =$
 $3.198 \text{ qm Ausgleichsfläche}$
(Verzinsung ist zu berücksichtigen)
Ausgleichsfläche Fl. Nr. 648 = 2.594,5 qm
Die Fichtenreihen im Westen und Norden
sind bei Erhalt der Birken zu roden.
Die nördliche Fläche ist durch zweimalige
Mahd mit Abfuhr des Mähgutes (zur B472
nur 1x Mahd) zu extensivieren. Es ist kein
Einsatz von Dünger und von Pestiziden
zulässig.
Nach der Aushagerung ist die Fläche
weiterhin extensiv zu nutzen (1x Mahd mit
Abfuhr des Mähgutes) Es ist keine Düngung
und kein Pestizideinsatz zulässig.

648

zu Festsetzung B. 6.4. Ausgleichsfläche
Gemarkung Bichl, M. = 1 : 500



Benötigte Restausgleichsfläche auf Fl. Nr. 319 = 603,5 qm
Anlage einer extensiven Wiesenfläche durch Mahd 2x /
Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juli, mit Abfuhr des
Mähgutes. Es ist kein Einsatz von Dünger und von
Pestiziden zulässig.

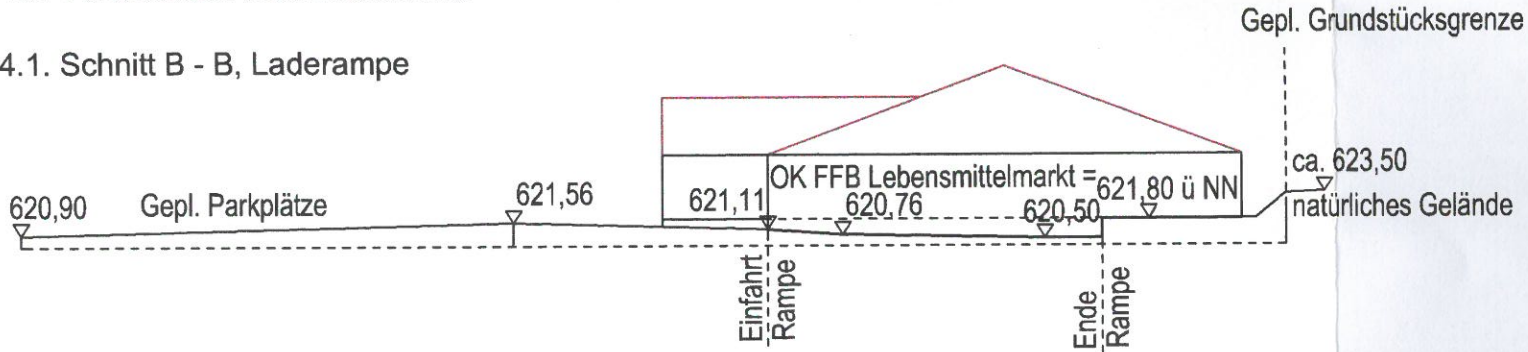
Die einschlägigen DIN-Normen und Fachgesetze liegen in der Verwaltungsgemeinschaft Benediktbeuern in der Bauverwaltung aus.

13.0. Sonstiges

13.1. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Teil des Bebauungsplanes 'Bichl-Nord' für den Bereich der Überlappung aufgehoben.

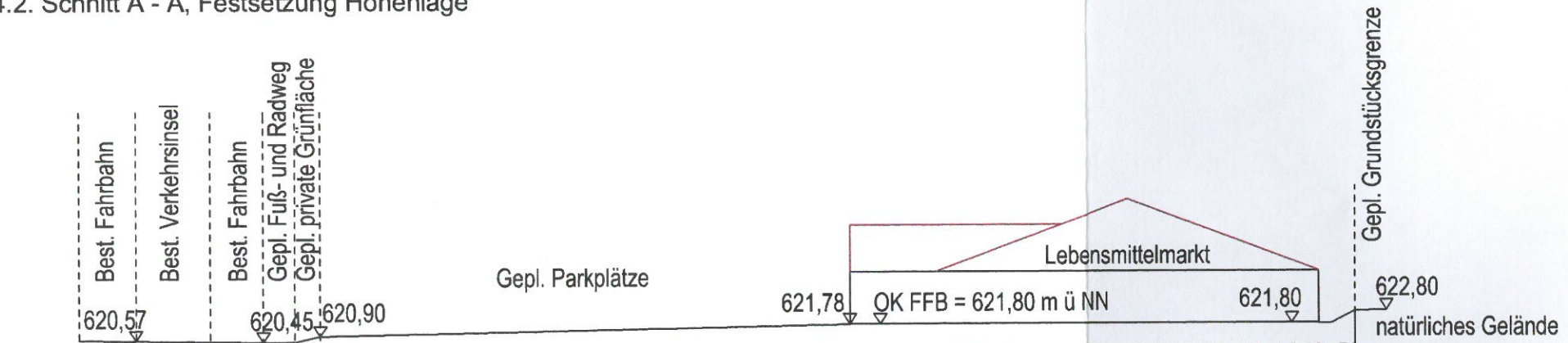
14.0. Verbindliche Geländeschnitte:

14.1. Schnitt B - B, Laderampe



OK FFB = 621,80 m ü NN = Oberkante Fertiger Fußboden = 621,80 m über Normal Null Meeresspiegel

14.2. Schnitt A - A, Festsetzung Höhenlage



OK FFB = 621,80 m ü NN = Oberkante Fertiger Fußboden = 621,80 m über Normal Null Meeresspiegel

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Stromversorgung

2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

2.2. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3.0. Altlasten

3.1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst.

3.2. Sollten bei Aushub- oder Erdbewegungsmaßnahmen organoleptische (d.h. optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Bodenmaterials ersichtlich werden, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Tel. 08041 505-326 oder -364, sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Tel. 0881 182-0, zu verständigen.

4.0. Denkmalschutz

4.1. Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4.2. Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.0. Entwässerung

5.1. Die Entwässerung erfolgt über Rigolen mit kontrolliertem Einlauf in den Kanal in Abhängigkeit der Baugrunduntersuchung.

5.2. Für die Bemessung der Niederschlagswasserrückhalteinrichtungen sollte folgende Tabelle herangezogen werden
(Quelle: Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur 5. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bichl vom 12.03.2009):

Befestigte Fläche (qm)	Erf. Rückhaltevolumen (cbm)
50	0,7
100	1,3
200	2,6
300	3,9
400	5,2
500	6,6
600	7,9
700	9,2
800	10,5
900	11,8
1000	13,1
1500	19,7
2000	26,2
2500	32,8
3000	39,4

6.0. Sonstige Hinweise

6.1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6.2. Die Nutzung alternativer Energiegewinnungsanlagen wird ausdrücklich begrüßt.

6.3. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Auswirkungen durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen ausgehen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat am 31.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2015 hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2015 hat in der Zeit vom 10.12.2015 bis 29.01.2016 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis 06.05.2016 beteiligt.

e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis 06.05.2016 öffentlich ausgelegt.

f. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 25.07.2016 erneut beteiligt.

g. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 25.07.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

h. Die Gemeinde Bichl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2016 als Satzung beschlossen.

Bichl, den 26.07.2016



Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister



i. Ausgefertigt:

Bichl, den 03.08.2016



Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister



j. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.08.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bichl, den 11.08.2016



Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

