

Gemeinde Bichl
Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Gewerbegebiet Hochbichl"

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: 01.06.2011
geändert: 26.07.2011
09.08.2011
20.09.2011

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



M 1 : 1000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

"Gewerbegebiet Hochbichl" 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 Hochbichl" umfasst Teilflächen der Fl. Nr. 857, 859, 860, 861/17 und 862 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 01.06.2011, geändert am 26.07.2011 und 09.08.2011. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 01.06.2011, geändert am 26.07.2011 und 09.08.2011 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Gemeinde Bichl, den.....

Benedikt Pössenbacher, Erster Bürgermeister

Siegel

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.

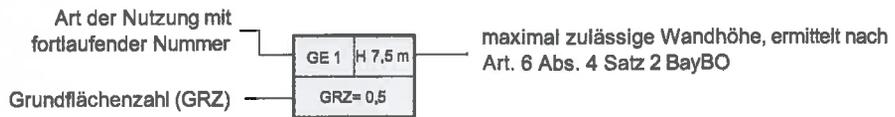
1.1.2 Zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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 pro Bauparzelle max. eine Betriebswohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die Richtlinien unter Punkt 13. der Hinweise sind zu berücksichtigen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

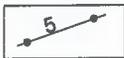
1.2.1 In den Baugebieten wird die *höchstzulässige Nutzung* neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:



1.2.2 Ausschließlich in Baufenster GE 3 ist eine Parzellierung durch die Gemeinde zulässig.

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 (rote, braun, grau) auszubilden.

1.4.2 Die Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidungen zu gestalten.

1.4.3 Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien. Für Regenwasserleitungen sind kupfer- oder zinkhaltige Materialien zulässig.

1.4.4 Das Verhältnis von der Giebel- zur Traufseite darf höchstens 1 : 4,0 betragen.

2. Verkehrsflächen

2.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie

2.2  Fuß- und Radweg

3. Flächen für Versorgungsanlagen

3.1  Transformatorhäuschen für Stromversorgung, (Fläche 15 m²)

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2 Garagen, Nebenanlagen und dauerhafte Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

5. Grünordnung

- 5.1  private Grünfläche
- 5.2 Für private Grünflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, vorzugsweise autochthone Gehölzarten zulässig. Beispiele sind unter den Festsetzungen Nr. 5.3 und 5.4 aufgeführt.

- 5.3  Einzelbäume zu pflanzen. Arten und Mindest-Pflanzqualität gemäß nachstehender Liste. Die Lage darf um 3 m von der in der Planzeichnung abweichen.

Bäume I. Ordnung (Sol. mB. StU. 10/12)

| | |
|----------------------------|-------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

- 5.4 Die private Grünfläche ist mit Feldgehölzen der folgenden Artenliste im Raster 1,5 x 1,5 in der Mindest-Pflanzqualität v.Str., 5 Tr., 100-150 zu bepflanzen:

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> | ein- / zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gemeines Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rubus spec.</i> | Brombeere, Himbeere |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

- 5.5 Stellplatzanlagen sind durch Gehölzpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je sechs Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Qualität StU10/12 zu pflanzen. Es sind Arten der Liste Nr. 5.3 zu verwenden.
- 5.6 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen..

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

6.1 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich von 7.660 m² findet außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche von 10.940 m² der Fl.Nr. 2064 des Ökokontos der Gemeinde Bichl statt. Es sind Biotoppflegemaßnahmen entsprechend den Erläuterungen im Umweltbericht durchzuführen.

7. Werbeanlagen

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

8. Immissionsschutz

8.1  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (begrünter Lärmschutzwall, Fußbreite ca. 7,5m, Höhe ca. 2,5 m)

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

Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 für Gewerbegebietsflächen:

| Teilflächen | $L_{EK,tags}$ in dB(A) | $L_{EK,nachts}$ in dB(A) |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| GE1 /GE2 / GE3 | 60 | 45 |

(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).

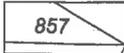
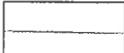
(4) Eine Überschreitung der Emissionskontingente sowie ein Verzicht auf das Prüfungsgutachten kann nach Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Immissionsschutzbehörde im Einzelfall beantragt und genehmigt werden (Näheres siehe Begründung).

(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).

9. Sonstige Planzeichen

9.1  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.  Bahnlinie Tutzing- Kochel

6. 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.
7. Schutz vor eindringendem Wasser: Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. Es wird 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.
8. Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Der einzelne Bauherr hat für die Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Zisternen) auf seinem Grundstück zu sorgen. (Bemessungsgrundlage siehe Begründung).
9. 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.
10. 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.
11. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
12. 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 Rechtsverordnung 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.
13. 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 Hochbichl" 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- Haushalt max. 100 m² Wohnfläche
 - für weitere Familienangehörige zusätzlich je 15 m² Wohnfläche
14. Immissionsschutz: Die Umsetzung des Lärmschutzwalls erfolgt erst im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Betriebs in GE 1.

D. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Hochbichl" beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in den Fassung vom 01.06.2011 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.06.2011 bis 15.07.2011 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.07.2011 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 09.08.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2011 bis 12.09.2011 öffentlich ausgelegt. 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.

Die Gemeinde Bichl hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 20.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bichl, den 22. Sep. 2011

Benedikt Pössenbacher

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 tritt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hochbichl" der Gemeinde Bichl in Kraft.

Gemeinde Bichl, den 22. Sep. 2011

Benedikt Pössenbacher

Benedikt Pössenbacher, Erster Bürgermeister

