

Begründung zum Bebauungsplan

für das Grundstück Flur-Nr. 808 an der Siedlungstraße

Nr. ... Gemeinde — ~~MAXXXSTANXX~~ B I C H L vom 25. 06. 1988

für das Gebiet westlich der Siedlungstraße und nördlich an die bereits bestehende, zusammenhängende Wohnbebauung angrenzend *zuletzt geändert 10.1.85*

umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 808 und 856 (= Siedlungstraße)

Entwurfsverfasser: Otto Gion, Prälatenstraße 32, 8174 Benediktbeuern

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan~~ der früheren Gemeinde B. I. C. H. L. / 2. Änderung — vom 22.03.1988 entwickelt.

oder¹⁾

Nicht zutreffend!

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Nicht zutreffend!

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder¹⁾

Nicht zutreffend!

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Nicht zutreffend!

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Nicht zutreffend!

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- a) Befriedigung der Baubedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung
- b) Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- Das Gebiet liegt ca. 600 m -- nördlich -- ~~XXXXXX~~ des Ortskerns von Biehl.
Es grenzt an das Baugebiet -- ~~XXXXXX~~ -- an der Siedlungstraße an.

Es hat eine Größe von ca. 0,5 ha.
- Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	450 m	Volksschule	3000 m
Omnibus- Strassenbahn Haltestelle	1000 m	Versorgungsläden	600 m
Kirche:	kath. 850 m		
	evan. 3000 m		
- Das Gelände ist eben -- ~~ist hügelig~~ -- fällt nach ~~leicht~~ ab.
Das Grundwasser liegt ca. 5 m unter Gelände.
- Der Boden besteht aus ca. 30 cm Humus, darunter lehmiger und grober Kies.
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
Es sind keine -- ~~folgende~~ -- Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

- Es ist ~~noch keine~~ -- bereits folgende -- Bebauung vorhanden in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Baugebiet vorhanden:
 a) Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 807
 b) Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 807/3

 Es ist kein -- ~~folgender~~ -- Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,5 ha	808

- Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)
 6 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen
 2 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. ... Wohnungen
 ...-geschoßige Wohngebäude mit ca. ... Wohnungen

 6 Garagen und 12 PKW-Stellplätze.
- Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 24 Einwohner mit ca. 6 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 0,41 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,06 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 0,47 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 0,47 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 100 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 0 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 0 %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 87,2 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 12,8 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 25,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 29,3 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (55.45 ff. BBodG) ~~zur Grundregelung (55.45 ff. BBodG) nicht zum gesamten Baugebiet~~ in folgenden Teil des Baugebiets ~~notwendig~~ Parzellierung des Grundstücks Flur-Nr. 808 erforderlich.

E. Erschließung

Erschließungsstraße mit Umkehrplatte

1. Das Baugebiet erhält über die ~~Strasse und die~~ ~~Strasse~~ Anschluss an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~in einem Zug~~ in folgenden Teilabschnitten hergestellt: a) Herstellung der Umkehrplatte und der Erschließungsstraße zwischen der Umkehrplatte und der Siedlungsstraße sofort und in einem Zug, b) Verlängerung der Erschließungsstraße von der Umkehrplatte nach Westen, sobald sich der entsprechende Bedarf ergibt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~in Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Bichl. ~~des~~ Verbandes

Der Anschluß ist sofort ~~erwahlt~~ möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die vorhandene ~~in Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Bichl. ~~des~~ Verbandes

Der Anschluß ist sofort ~~erwahlt~~ möglich.

— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für ca. 624 qm à 25,- DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Herstellung der Fahrbahnen
 - ca. 52 lfm in 4,5 m Breite à 250,- DM
 - ca. 277 qm Umkehrplatte à 50,- DM
 - lfm in m Breite à DM
- d) Herstellung der Gehbahnen
 - lfm in m Breite à DM
 - lfm in m Breite à DM
- e) Beleuchtung: 2 Einheiten à 1.700,- DM
- f) Straßenentwässerung ca. 90 lfm à 450,- DM
- g) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)
- h) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

- 1. Herstellungskosten Nicht zutreffend!
 - a) Grunderwerb für qm à DM
 - b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
 - c) Anlage der Parkflächen qm à DM
 - d) Anlage der Grünanlagen qm à DM
 - e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)
 - f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:
- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
63.800,-	72.000,-
15.600,-	
13.000,-	
13.850,-	
3.400,-	
40.500,-	
	77.715,-
150.150,-	149.715,-

H. Weitere Erläuterungen

1. Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- a) Gemäß Punkt 1.6. sind die Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung höher als 80 cm über den Fahrbann freizuhalten. Dies wird festgesetzt aus Gründen der Verkehrssicherheit.
- b) Gemäß Punkt 1.7. sind in diesem Bebauungsplan zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Unzulässig ist auch die endgeschoßige Bauweise ohne Kniestock. Es ist gleichgültig, ob durch den Kniestock ein Vollgeschoß oder ein Nichtvollgeschoß gebildet wird. Die Höhe des Kniestocks muß mindestens 80 cm und darf höchstens 150 cm betragen, gemessen von OK-Decke bis OK-Fußpfette. Diese Höhenbeschränkungen werden deshalb festgesetzt, damit die Bauwerke des Baugebiets dem gegebenen Ortsbild Bichls angepaßt werden.
- c) Unter den Punkten 1.8. und 1.9. wird die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Sie muß grundsätzlich über die Längsseite der Gebäude verlaufen.
Bei den direkt an die Siedlungstraße angrenzenden Bauparzellen ist die Firstrichtung so festgesetzt, daß sie wie bei dem bestehenden Nachbargebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 807/3 in Ostwest-Richtung verläuft. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Siedlungstraße sichergestellt werden.
Bei den übrigen Parzellen des Baugebiets ist es den künftigen Bauwerbern überlassen, über die Firstrichtung der Gebäude zu entscheiden. Damit soll vermieden werden, daß sich in dem Baugebiet ein schematischer Siedlungscharakter entwickelt.
- d) Gemäß Punkt 2.1. sind für Garagen und Nebengebäude nur Satteldächer zugelassen. Sie dürfen aber auch in die Dachhaut der Hauptgebäude eingebunden werden.
Dies wird festgesetzt, um das auch hinsichtlich des Bestandes an Garagen und Nebengebäuden im wesentlichen noch einheitliche Ortsbild Bichls zu wahren.
- e) ~~Gemäß Punkt 2.2. dürfen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen und an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, wobei sich die Abstandsflächen nach Artikel 6 und 7 BayBO regeln. Dies wird festgesetzt, um den Bauwilligen bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben und für eine wirtschaftliche Nutzung der Bauparzellen möglichst viel Spielraum einzuräumen.~~
- f) Gemäß Punkt 2.3. wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen, da dies von den Grundstücksbesitzern des Baugebiets so gewünscht wird und der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Ortsplanerische Gesichtspunkte stehen dieser Festsetzung nicht dagegen.
- g) Gemäß Punkt 2.4. ist je 200 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen, weil ein lockerer Bewuchs mit Bäumen der Eigenart der Landschaft und des Ortsbildes von Bichl entspricht und die Erhaltung einer natürlichen Umwelt sichergestellt werden soll.

- h) Gemäß Punkt 2.5. sind zur Gestaltung der Gebäude folgende Festsetzungen getroffen:
- * Nur Satteldächer mit 22 - 27 Grad Neigung, ziegelrot eingedeckt.
 - * Balkonverkleidungen als senkrechte Holzkonstruktion.
 - * Fassaden der Gebäude als glattverputzter Mauerwerksbau, ohne Sockel.
- Außenliegende Holzverschalungen sind senkrecht anzubringen.
Fensterformate quadratisch oder rechteckig, zweiflügelig oder gegliedert.
Dachüberstände in ortsüblicher Art.
- * Länge der Wohngebäude mindestens das 1,2-fache der Breite, jedoch nicht mehr als 16,0 Meter, mit First über die Längsseite.
Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die Eigenart des Ortsbildes von Bichl auch in diesem Baugebiet gewahrt bleibt.

- i) Gemäß Punkt 2.6. sind Einzäunungen straßenseitig als ortsübliche Holzzäune, nicht höher als 110 cm, auszubilden.
Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die Eigenart des Ortsbildes von Bichl auch in diesem Baugebiet gewahrt bleibt.

- j) Gemäß Punkt 2.8. dürfen die Hofflächen und Garagenzufahrten nicht mit fugenlosen, wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden.
Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß möglichst viel von dem anfallenden Regenwasser wieder dem Untergrund zugeführt und auch im Umgriff um die Gebäude der dörfliche Charakter im Erscheinungsbild gewahrt wird.

- k) Gemäß Punkt 2.9. sind für die bauliche Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:
- * Bei Grundstücken bis 550 qm Größe: GRZ = 0,23 / GFZ = 0,46
 - * Bei Grundstücken über 550 qm Größe: GRZ = 0,20 / GFZ = 0,40
- Hierdurch soll eine in Bezug auf das umgebende Ortsbild zu enge Bebauung vermieden und andererseits bei den kleineren Parzellen eine Bebauung mit ausreichend großen Gebäuden ermöglicht werden.

2. Erläuterungen zu den Hinweisen des Bebauungsplans:

- a) Gemäß Punkt 1.3. bezeichnet das Symbol der geplanten Wohngebäude deren Standort lediglich als unverbindlicher Vorschlag.
- b) Gemäß Punkt 1.4. bezeichnet das Symbol der geplanten Garagen deren Standort lediglich als unverbindlicher Vorschlag.
- c) Gemäß Punkt 1.5. bezeichnet das Symbol der neuen Grundstücksgrenzen die Neueinteilung lediglich als unverbindlicher Vorschlag.

3. Versorgungsleitungen:

Der endgültige Ausbau der Versorgungsleitungen für Strom- und Telefonanschlüsse muß in Form von Erdkabeln erfolgen. Hierdurch soll eine Verunstaltung des Dorfbildes vermieden werden. In der langfristigen Ortsplanung wird angestrebt, möglichst alle Versorgungsleitungen des Dorfes unterirdisch zu verlegen.

Antennenanlagen der einzelnen Gebäude sind als Gemeinschaftsantennen zu errichten, um einen verunstaltenden Antennenwald zu vermeiden.

4. Erläuterungen zum Zweck des Bebauungsplans:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen und um die bauliche Nutzung durch einheimische Bauwerber vorzubereiten. Das betreffende Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde (2. Änderung), der die künftigen Grundsätze der Ortsplanung enthält, als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Der Entwurfsverfasser:

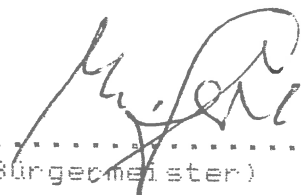
Für die Gemeinde Bichl:

Otto Gion
Prälatenstraße 32
8174 Benediktbeuern

Bichl, am 15. 7. 88

Benediktbeuern, am 25.06.1988

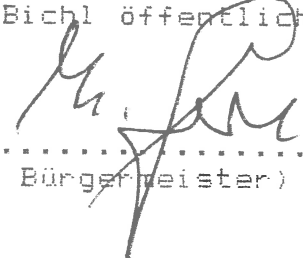

.....
(Otto Gion)


.....
(1. Bürgermeister)

Geändert am 10. Januar 1989 *Oblig*

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 23. 11. 88 mit 27. 12. 88 in Bichl öffentlich ausgelegt.

Bichl, am 12. 1. 89


.....
(1. Bürgermeister)