



SCHEMA SCHNITT A-A
M 1:200



Satzung der Gemeinde Bichl zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Falak West" vom 21.12.2021

Die Gemeinde Bichl erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falak West“ als Satzung.

1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Falak West“ der Gemeinde Bichl, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 21.12.2020 wird wie folgt geändert:

- 1.1 Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil ersetzt.
- 1.2 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Falak West“ außer Kraft.
- 1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Falak West“ gelten unverändert.

2 Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
- 2.2 GRZ 0,7 Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,7)
- 2.3 WH 7,0 max. zulässige Wandhöhe (z.B. 7,0 m)
- 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 2.5 Baugrenze
- 2.6 Bauraum:
 - 1: Container für Grüngut
 - 2: Containerstandort für Sonstiges
 - 3: Bauhof mit Maschinenhalle, Lager, Waschplatz u. Büro
 - 4: Nebengebäude
- 2.7 Straßenbegrenzungslinie
- 2.8 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier private Erschließungsstraße
- 2.9 Stützmauer
- 2.10 Straßenverkehrsfläche
- 2.11 OK FFB, (z.B. max. zulässige OK FFB 611,95 m)
- 2.12 Bäume zu erhalten
- 2.13 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. Festsetzungen C 7.1.1 der Urfassung
- 2.14 Freiflächen mit sickerfähigem Belag
- 2.15 Anlage Ersatzhabitat für Eidechsen sh. Festsetzungen C 9.3 der Urfassung

3 Hinweise durch Planzeichen

- 3.1 Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes
- 3.2 Überschneidungsfläche mit Beb.-Plan Nr. 8 „Falak“
- 3.3 Höhenlinien / Höhenkoten (z.B. 612 m üNN)
- 3.4 Maßangabe in Metern (z.B. 3,0 m)
- 3.5 Gebäude Bestand
- 3.6 Ein- und Ausfahrt
- 3.7 Höhenbezugspunkt (z.B. 612,75 m üNN)
- 3.8 bestehende Entwässerungstrasse unterirdisch
- 3.9 Sichtdreieck
- 3.10 Trafo

4 Festsetzungen durch Text

- 4.1 Die Ziff. C 2.1 der Festsetzungen durch Text wird geändert. Die maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ für das Gewerbegebiet sowie für die Gemeinbedarfsfächen wird mit 0,7 festgesetzt.
 - 4.2 Ergänzung Sichtdreieck: Das im Planenteil festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,0 m Höhe.
 - 4.3 Der Bezug in Ziff. C 7.1.2 wird wie folgt geändert: Zusätzlich zu den unter Pkt. 7.1.1 der Urfassung des Bebauungsplanes genannten Pflanzungen ist innerhalb der Braugrundstücke je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 (gemäß Artenliste Ziff. E 11.4.1 oder 11.4.2 der Urfassung des Bebauungsplans) zu pflanzen.
 - 4.4 Ziff. C 9.2 Artenschutz wird wie folgt ergänzt: Innerhalb eines 8m breiten Streifens entlang der Fläche mit Pflanzbindung sind keine Beleuchtungseinrichtungen zulässig. Beleuchtungseinrichtungen außerhalb dieses Bereiches dürfen nur so ausgerichtet werden, dass eine Beeinträchtigung der begleitenden Gehölzstruktur ausgeschlossen ist.
- Es dürfen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K (Art. 11a BayNatSchG) verwendet werden.
- 4.5 Die Ziff. C 1.2 der Urfassung des Bebauungsplans wird ergänzt: Der Einbau einer Betriebsleiterwohnung ist nicht zulässig.
 - 4.6 Die Ziff. C 4 der Urfassung des Bebauungsplans wird ergänzt: Die in Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO enthaltene Regelung gilt nicht für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben innerhalb der Umgriffsfläche. Das Freistellungsverfahren ist für diese Vorhaben damit ausgeschlossen.
 - 4.7 Ergänzung der Festsetzungen durch Text: C 11. Niederschlagswasserbeseitigung Das vorliegende Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung Gassengraben wird vor Bauausführung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Stand der Technik (DWA-A 102 und LfU-Merkblatt 4/5/5) angepasst.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bichl hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falak West“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 09.02.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 09.02.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2022 bis 01.06.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2022 wurde die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2022 bis 01.06.2022 beteiligt.
6. Die Gemeinde Bichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Falak West“ in der Fassung vom 02.05.2022 mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bichl, 29.06.2022

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

Bichl, 29.06.2022

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BICHL



1. Änderung des Bebauungsplanes

"FALAK WEST"

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER

JS
STEPHAN JOCHER.
Architekten-Stadtplaner-Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

21.12.2021, geä./erg. 02.05.2022
Satzungsbeschluss 28.06.2022