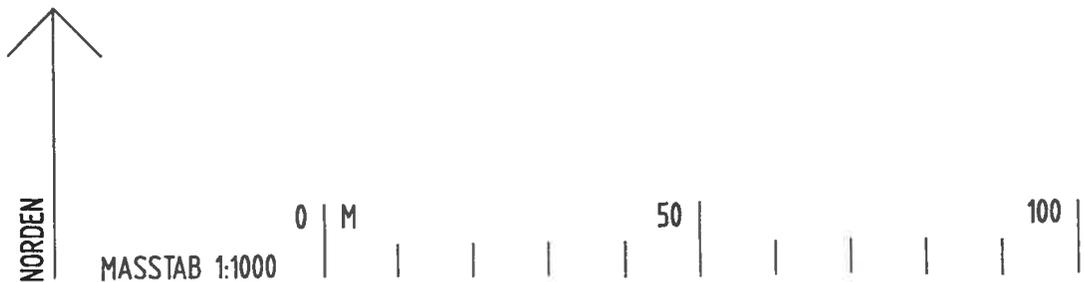


# GEMEINDE BICHL BEBAUUNGSPLAN 'LINDENALLEE OST NR.9B'



BAD HEILBRUNN, DEN 16.02.1993  
GEÄNDERT AM: 14.05.1993  
16.08.1993

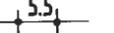
*Michaela Bauer*



WR  
 PARZELLE: ①, ②, ③, ④,  
 ⑤, ⑥, ⑦.

"Die Gemeinde Bichl hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .....<sup>17.8.93</sup>..... diesen Bebauungsplan gem. §2 Abs.1, §9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art.91 Abs.3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art.23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung erlassen"

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

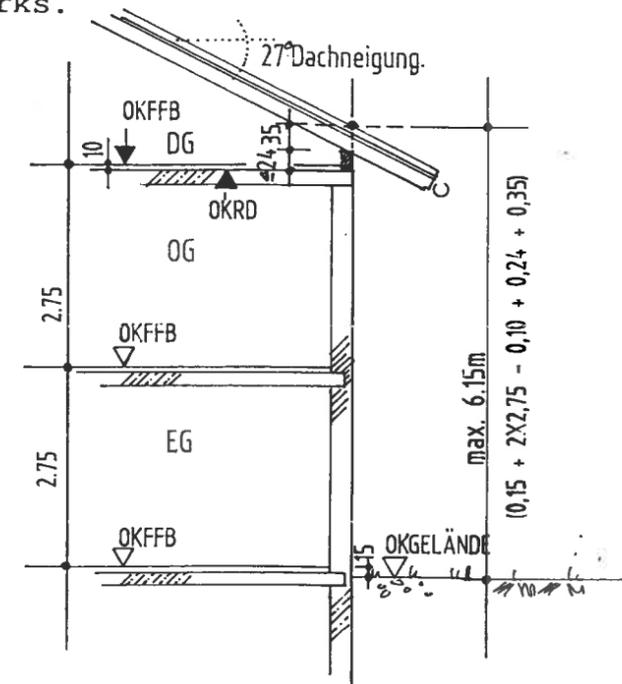
1.  Geltungsbereich
2.  Strassenbegrenzungslinie
3.  Baulinie
4.  Baugrenze
5.  Fläche für Garagen
6.  Öffentliche Verkehrsfläche (vorgesehen als Gemeindestraße)
7. **WR** Reines Wohngebiet
8.  Nur Einzelhäuser zulässig
9.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
10.  II Vollgeschosse zwingend
11. **GR** Maximal überbaubare Grundfläche je Baufenster in qm (z.B. GR = 110 qm)
12. **WH** max. Wandhöhe in Metern
13.  Gebäudefirstrichtung
14. **Ga** Garage
15.  Garageneinfahrt
16.  Massangabe in Metern (z.B. 5,5 m)
17.  Sichtdreieck, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,8 m über der Fahrbahnmitte, freizuhalten ist. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.

18.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
19.  Zu pflanzender Laubbaum (Lage auf dem Grundstück variabel)
20.  Verbindlich zu pflanzender Laubbaum (Lage auf dem Grundstück nicht variabel)
21.  Öffentliche Grünfläche

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Reines Wohngebiet - nach Baunutzungsverordnung § 3
2. Baugestaltung:  
Satteldach: Wohnhäuser einheitlich 27°. Für Garagen und Nebengebäude 27° - 29°.  
Dachdeckung für Wohnhäuser, Garagen und Nebengebäude: Rote Ziegel, bzw. Betondachsteine in ziegelroter Farbe. Ausnahmsweise können für Dächer andere Materialien zugelassen werden, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.  
Der Grundriss muß eine deutlich erkennbare rechteckige Form haben.
3. Es sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Doppelhaushälften sind von der Höhe gleich zu gestalten. Die Wandhöhe beträgt max 5,60 m bzw. max. 6,15 m, gemessen von der natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut. Ein Kniestock über dem oberen Vollgeschoß ist unzulässig; zulässig ist maximal eine Fußfette von 24 cm Höhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Außenseite des aufsteigenden Mauerwerks.

SYSTEMSCHNITT M.1:100  
WANDHÖHEN



4. Mülltonnen sind verdeckt aufzustellen. Balkongeländer sind in Holz auszuführen.
5. Pro Haus (Einzel- und Doppelhaus) ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.
6. Einfriedungen:  
An der Straßenseite ist ein ortsüblicher Staketenzaun aus Holz zulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun mit Kunststoffüberzug zulässig.  
Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.  
Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m über Gelände betragen.
7. Standspur, Verkehrsflächen  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 6,00 m einzuhalten. Grundstückseinfahrten dürfen nicht eingefriedet werden. Alle wenig frequentierten Verkehrsflächen (Standspuren und Stellplätze) sind in unversiegelter Form auszuführen (Rasengitter, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Pflaster).  
Die Einmündung in den Zwieselweg im Wurzelbereich der Linde auf Parzelle ① muß wasser- und luftdurchlässig z.B. durch Pflasterung gestaltet werden.
8. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garage sowie 1 Stellplatz zu errichten.
9. Wo in der Planzeichnung vorgesehen, dürfen die Garagen auch mit einem Grenzabstand von 1 m errichtet werden; die Abstandsflächen dürfen entsprechend unterschritten werden. Die Beschränkung des Art. 7 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Nutzfläche, Traufhöhe) gelten auch für Garagen, die in einem Abstand von 1 m zur Grenze errichtet werden dürfen.
10. Grünordnung:  
Die un bebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen oder als Stellflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch naturnah zu gestalten. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Laubbäume sind auf diese Anzahl anzurechnen.

Vorgeschlagene Pflanzliste:

- Bäume: Rotbuche, Bergahorn, Sommer- und Winterlinde, Esche, Mehlbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche
- Sträucher: Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenrose, Liguster, Salweide, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Schlehe.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

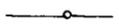


Lindenallee - Naturdenkmal

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

E. HINWEISE:

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Flurstücksnummer
3.  Vorhandene Wohngebäude
4.  Vorhandene Nebengebäude
5.  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
6. Auf die möglichen Lärm- und Geruchsbelästigungen durch das anschließende landwirtschaftlich genutzte Freigelände wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom *Gemeinderat*  
..... *Bickl* ..... am *16.2.93* gefaßt und am *19.2.93* orts-  
üblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-  
Vorentwurf in der Fassung vom *16.2.93* hat in der Zeit vom *24.2.93*  
bis *26.3.93* stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorent-  
wurf in der Fassung vom *16.2.93* hat in der Zeit vom *24.2.93* bis  
*26.3.93* stattgefunden (§ 4 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom  
*14.5.93* hat in der Zeit vom *2.6.93* bis *5.7.93* stattgefunden  
(§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom *16.8.93*  
wurde vom *Gemeinderat* .. *Bickl* ..... am *17.8.93* gefaßt (§ 10  
BauGB).
6. Nach § 2 Abs.6 BauGB Maßnahmengesetz ist kein Anzeigeverfahren mehr  
notwendig.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte am *24.8.93*



Bichl, den *24.8.93* .....

*Phnd*

.....  
1. Bürgermeister