

TEIL/  
**Begründung zum Bebauungsplan**

Nr. 9 A Gemeinde — Markt — Bichl BICHL, Lindenallee - OST vom 18. Dez. 81  
für das Gebiet östlich der Lindenallee am südlichen Ortsrand

umfassend die Grundstücke Teile der Flurstücke 1563 und 1561 der Gemarkung Bichl.

Entwurfsverfasser: Architekt VFA Wilh. Delor, Wettersteinstr. 7, 8174 Benediktbeuern.

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... — vom ..... entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde .....

..... — vom 5.5.1980 ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: derzeit wird die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBAUG, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ( § 2 Abs. 5 BBAUG ) durchgeführt. ( unter Einhaltung des Einheimischen-Modells )

oder<sup>1)</sup>

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

oder<sup>1)</sup>

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.

oder<sup>1)</sup>

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.

oder<sup>1)</sup>

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 von zwei Erben des Anwesens Schöffmann,
- b) Verkaufsmöglichkeit eines Einzelhaus-Grundstückes zum Zwecke der Endfinanzierung des Neubauhofes Landwirt Georg Schöffmann, ~~wegen Abbruch~~ des alten Anwesens, infolge Verkehrsforderung im Ortskern Bichl.
- c) Projektierung der Teilfläche B, als evtl. spätere Wohnbaufläche.
- d) Abrundung des Baugebietes.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt ca. 300 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Bichl  
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — die Baugebiete — westlich und südlich der bisherigen Endbebauung der Lindenallee, und war bislang Grünfläche außerhalb der Bauzone.

Es hat eine Größe von 0,49 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	1.200 m	Volksschule	1.500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	300 m	Versorgungsläden	300 m
Kirche	800 m		

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Süden leicht — ~~stark~~ — ab.  
 Das Grundwasser liegt ca. 4,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 30 cm Humus, Sand, lehmiger und grober Kies  
 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
 Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist ~~kein~~ ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden: beiderseits der Lindenallee alter Baumbestand: Linden, ca. 10 bis 12 m hoch, (Denkmalschutz)

**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)
Reines Wohngebiet (WR.)	0,32 ha	Stufe A aus Flur 1563 und
	0,17 ha	Stufe B aus Flur 1561
	0,49 ha	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: in Teilstufe A  
 (Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

3 zwei-geschoßige Wohngebäude mit ca. 5 Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

projektierte Teilstufe B als evtl. spätere Wohnbaufläche

3 Garagen und 3 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 10 Einwohner mit ca. 5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	Teilstufe A	0,29	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen		0,03	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))			0,32 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	anschließend unbebaubare Wiesenflächen		ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen			ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))			0,32 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)	86,8	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13,2	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von ..... 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 (§§ 45 ff BBauG) / eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Bauge-~~

~~biet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: teilweise Flur 1563 und teilweise Flur 1561

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Lindenallee ~~Straße~~ und die neue 4,00 m breite Stich Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgendem Teilabschnitt~~ hergestellt: .....
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche / geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt / BICHL des ..... Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ ..... möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die ~~vorhandene~~ im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Bichl des ..... Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ ..... möglich, wenn die folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage Ortskanalisation im wesentlichen abgeschlossen ist.  
 — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 als Übergangslösung.
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr des Landkreises

7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ BICHL

Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf Grundstückseigentümer Georg Schöffmann, Bichl übertragen: als vorerst 4,00 m breite Zufahrt mit Wendemöglichkeiten auf den Garagen-Vorplätzen.

Wenn Teilstufe B aus Flur 1561 später als Wohnbaufläche herausgestellt wird, erfolgt der Ausbau des vorerst 4,00 m breiten Eigentümerwegs als 6,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche.

**F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

**I. Für die Wasserversorgung**

**1. Herstellungskosten:**

- a) 80 lfm neuer Hauptstrang à 70,-- DM
- b) 30 lfm Anschlußleitungen à 40,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: ./.
- d) ./.
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1.500,-- DM ergibt bei 3 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlußleitungen

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

**II. Für die Abwasserableitung:** kann z.Zt. noch nicht ausgeführt werden.

**1. Herstellungskosten:**

- a) ..... lfm neuer Hauptsammler à ..... DM
- b) ..... lfm Anschlußleitungen à ..... DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM, ergibt bei ..... Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

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

Kosten DM	Einnahmen DM
5.600,--	
1.200,--	
	4.500,--
	1.500,--
<b>Übertrag:</b> 6.800,--	6.000,--

Übertrag:

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 380 qm à 30,-- DM . . . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: ./. . . . .

c) Herstellung der Fahrbahnen

95 lfm in 4,00 m Breite à 180,-- DM . . . . .

lfm in m Breite à DM . . . . .

lfm in m Breite à DM . . . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

lfm in m Breite à DM . . . . .

lfm in m Breite à DM . . . . .

d) Beleuchtung: 2 Einheiten à 1.100,-DM . . . . .

e) Straßenentwässerung 95 lfm à 35,-- DM . . . . .

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) 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:** nicht geplant

1. Herstellungskosten

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. entfallen

2. . . . .

3. . . . .

4. . . . .

5. . . . .

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
6.800,--	6.000,--
11.400,--	
17.100,--	
2.200,--	
3.325,--	
	30.622,50
40.825,--	36.622,50

**VI. Nachfolgelasten:**

sind nicht zu erwarten

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....  
.....  
.....
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:  
.....  
..... neues Schulgebäude als ausreichend große  
..... Hauptschule mit Grundschule ist vorhanden  
.....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des  
Sportplatzes), nämlich Kindergarten vorhanden,  
Sportplatz vorhanden,  
Freibad (Warmbad) mit Sport- u. Sprungbecken,  
..... einschl. Spielplätzen vorhanden.  
.....
4. ....
5. ....
6. ....

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
40.825,--	36.622,50
Summe: 40.825,--	36.622,50

Der Gemeinde / ~~Stadt~~ / ~~Dem Markt~~ / entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme  
 Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... 4.200,50 DM  
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von ..... DM  
 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:  
 Die Finanzierungsmittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt.

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:  
     Städtebauliche Abrundung des Ortsgebietes.
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.  
     oder<sup>1)</sup>

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

~~Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:~~

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) Vermessung der Grundstücke
  - b) Verlegung der Hauptwasserleitung, Einbau des Erdkabels der Isar-Amper-Werke
  - Ausbau des 95 m langen und 4,00 m breiten Zufahrtsweges.
  - c) Bebauung des ersten Grundstücks unmittelbar an der Lindenallee.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

### H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

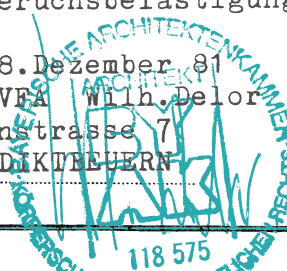
- a) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.
- b) Ein Wendeplatz für LKW<sup>s</sup> kann am Ende der Stichstraße mit Hilfe einer Teilfläche des 8,00 m tiefen Vorgartens gebildet werden. Wendemöglichkeiten für PKW<sup>s</sup> auf den Garagen-Vorplätzen der Einzelhaus-Grundstücke.
- c) Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind dabei zu beachten. (Zufahrt für das Eckgrundstück nur über die Erschließungsstraße)
- d) In diesem Bebauungsplan sind zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Unzulässig ist ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß. Auch unzulässig ist eine erdgeschossige Bauweise ohne Kniestock, wobei der Kniestock 0,80 m mindestens betragen muß, und höchstens 1,60 m sein darf. Zu hohe Gebäude sollen am Ortsrand Bichl vermieden werden.
- e) Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Die Garagendächer sollen nach Möglichkeit in die Dachhaut der Wohnhäuser mit eingebunden werden.
- f) Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Je Baugrundstück ist ein Eingrünungsplan von den Bauwerbern herzugeben.
- g) Für die Gestaltung der Gebäude sind folgende Festsetzungen getroffen:
  1. Satteldächer, 23°, max. 27°
  2. Ziegelrote Dacheindeckung
  3. Geländer der Balkone als Holzkonstruktion (Farbton:braun)
  4. Mülltonnen verdeckt aufstellen
  5. Außer bei Stellplätzen straßenseits einheitliche Holzeinfriedungen, sonst grüner kunststoffüberzogener Maschendrahtzaun, 1,20 m hoch.
- h) Für die bauliche Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen:
 

Grundflächenzahl	GRZ = 0,20
Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,40
- i) Standplatz vor den Garagen ist mit mindestens 5,00 m einzuhalten.
- j) Der endgültige Ausbau der Versorgungsleitungen für Strom- und Telefon-Anschlüsse erfolgt in Form von Erdkabel.
- k) Obwohl das Gebiet als Allgemeines-Wohngebiet (WA) nach §4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird, soll durch Festsetzung sichergestellt werden, daß kein Grundstücksbesitzer der ausgewiesenen 3 Parzellen in Zukunft Klage darüber erheben kann, weil das angrenzende Freigelände landwirtschaftlich genutzt wird. (mögliche Lärm- u. Geruchsbelästigungen)

**Der Entwurfsverfasser**

Benediktbeuern, den 18. Dezember 81  
 Architekt VFA Wilh. Delor  
 Wettersteinstrasse 7  
 8174 BENEDIKTBEUERN

geändert: 24. Mai 82  
 " " 18. Jan. 83



Gemeinde Bichl

Dienststelle

*[Handwritten signature]*  
 1. Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12. Juli 1982  
 mit 13. Aug. 1982 in Bichl u. Benediktbeuern öffentlich ausgelegt.

Bichl 11.10.82  
 Ort, Tag

*[Handwritten signature]*  
 1. Ober-/Bürgermeister