

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

WIESENWEG GEMEINDE BICHL LANDKREIS BAD TÖLZ – WOLFRATSHAUSEN

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
BEBAUUNGSPLAN:
HORST NADLER
DIPL.-ING.(FH),ARCHITEKTUR

HORST NADLER



DATUM: 02.02.2003

GEÄNDERT: 05.03.2003

30.06.2003

09.09.2003

24.11.2003



GRÜNORDNUNGSPLAN:





Präambel

Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,20 festgesetzt.

Die Überschreitung gem. §19 Abs.4 BauNVO darf für Garagen und Nebenanlagen max. 50%, für Stellplätze und Zufahrten zusätzlich max. 50%, und für bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, zusätzlich max. 20% betragen.

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstücks beträgt 700 m².

5. Baugrenzen



5.1 Baugrenze

6. Garagen und Nebenanlagen



6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen.

6.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Verkehrsfläche



7.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)



7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Gestalterische Festsetzungen

Dachneigung:

Die Dachneigung darf 24 - 28° betragen.



9. Maßzahl in Metern, z. B. 3,00 m

10. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art.7, Abs.1, Satz 1, letzter Halbsatz)

11. Höhenlage der Hauptgebäude

11.1 Die Höhe der Oberkante Kellerrohdecke darf maximal 0,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

11.2. Wandhöhe:

Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt mindestens 4,50 und höchstens 6,50 m.

Unzulässig sind Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoß; zulässig ist maximal eine Fußpfette von 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

12. Immissionsschutz:



GO/S

- 12.1 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.
- 12.2 Grundrißorientierung und Schallschutzfenster
- 12.3 Für das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1521/10 sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die straßenabgewandte Seite zur B 472 zu orientieren. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ein Fenster an der straßenzugewandten Seite haben, muß noch ein weiteres Fenster an der straßenabgewandten Seite zur B 472 vorhanden sein.

Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der straßenzugewandten Seite zur B11 sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 35 dB auszuführen. Alle anderen Fenster sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindesten 30 dB auszuführen.

- 12.4 Für das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1521/11 sind die Fenster als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen.

Alle Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen „ erfüllen.

13. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

13.1 Festsetzungen zur Verminderung der Eingriffswirkungen:

13.1.1 Die Erschließungsstraße darf nur in einer Breite von 3,50 m mit Asphalt versiegelt werden. Die Randstreifen sind als Schotterrasen auszubilden.

13.1.2 Bodenversiegelung:

Die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden.

13.1.3 Grünordnung:

Pflanzgebot: Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, vorzugsweise Obstbäume als Hochstamm.

13.1.5 Die Erschließungsstraße und der Wendepplatz sind mit Bäumen zu begrünen. (Artenvorschlagsliste: Spitzahorn, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche und Mehlbeere).

13.1.6 Niederschlagswasserbeseitigung: Das anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden-Rigolen-Systeme um die Gebäude einzuleiten und flächig zu versickern.

13.2 Festsetzungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

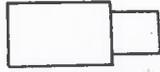
13.2.2 Ausgleichsfläche: Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des an den Pitzbach angrenzenden Grundstückes mit der Fl.Nr. 613 festgesetzt.

13.2.3 Ausgleichsmaßnahmen: Der Pufferstreifen entlang des Baches darf nicht gedüngt werden und ist 1x pro Jahr zu mähen, nicht vor dem 15. September.

B) Hinweise:



1. bestehende Flurstücksgrenzen



2. bestehendes Wohn- und Nebengebäude

1521/11

3. Flurstücksnummer, z. B. 1521/11



4. unverbindlicher Vorschlag für Form- und Situierung des geplanten Baukörpers

5. Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

6. Satzungen der Gemeinde:
Die Ortsgestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bichl in der derzeit gültigen Fassung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.

7. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.



8. Vorschlag für zu pflanzenden Baum



9. Wendemöglichkeit für Fahrzeuge

Verfahrensvermerke:

1. **Aufstellungsbeschluss** am 14.01.2003
bekannt gemacht am 11.04.2003
2. **Vorgezogene Bürgerbeteiligung** vom 22.04.03 bis 27.05.03
(§3 Abs.1 BauGB)
3. **Trägerbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB)** vom 22.04.03 bis 27.05.03
4. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)** vom 13.10.03 bis 17.11.03
bekannt gemacht am 29.09.2003

5. **Satzungsbeschluss** am 18.11.03

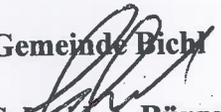
6. **Ausfertigung** am 09.12.03

Gemeinde Bichl

Schmid, I. Bürgermeister



7. **Schlussbekanntmachung (§10 Abs.3 Satz 1 BauGB)** am 10.12.03

Gemeinde Bichl

Schmid, I. Bürgermeister

