



Bebauungsplan "Südlich Bahnhof"

Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund von §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 (MI) Mischgebiet
 - 1.3 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), hier z.B.
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. drei
 - 2.2 WH = 7,00 m maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 7,00 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut
 - 2.3 GR = 230 m² maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück. Die max. zulässige Grundfläche darf für Terrassen um bis zu 25 % und für Vordächer um bis zu 20 % überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 70 % überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bezeichneten Anlagen, die innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 650 m² überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf einschließlich aller genannten Überschreitungen maximal 0,8 betragen.
- 3.0. Bauweise, Baugrenze**
- 3.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
 - 3.2 Baulinie
 - 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5 offene Bauweise
- 4.0. Dachform**
- 4.1 SD Satteldach
 - 4.2 DN = 35° Dachneigung, hier z.B. 35°
 - 4.3 variable Hauptfächrichtung
- 5.0. Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.3 öffentlicher Fußweg
- 6.0. Grünordnung**
- 6.1 öffentliche Grünfläche
 - 6.2 Baum, zu pflanzen
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.0. Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 7.2 Maßzahl in Meter, z.B. 3,0 m
 - 7.3 Abgrenzung MI/WA
 - 7.4 Abgrenzung von unterschiedlicher Bauart
 - 7.5 Fläche für Bahnanlagen
 - 7.6 TG / ST Flächen für Tiefgarage und Stellplätze
 - 7.7 Rampeneinhausung
 - 7.8 max. OK EG FFB, hier z.B. 615,00
 - 7.9 614,70 OK Straße, hier z.B.
- B. Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - 1.3 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 1.4 vorgeschlagene Baukörper
 - 1.5 811/59 bestehende Flurnummern, z.B. 811/59
 - 1.6 Baugrundstücksnummer, z.B. 1
 - 1.7 Baugbiet, z.B. A
 - 1.8 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 1.9 Biotop
 - 1.10 verrohrter Bachlauf
- C. Festsetzung durch Text**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der nördliche Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 (Gartenbetriebe), 7 (Tankstellen), 8 (Vergnügungsstätten) sowie Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
 - 1.2 Der südliche Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Absatz 3 Nr. 1 - 5 sind nicht zulässig.
- 2. Mindestgrundstücksgröße**
- Im Mischgebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m² für ein Einzelhaus und für eine Doppelhaushälfte 500 m².
- 3. Maximal zulässige Wohnfläche/Wohnheiten**
- Im Baugbiet A und B ist je Einzelhaus 1 Wohneinheit zulässig. Im Baugbiet A und B muss das gesamte Erdgeschoss gewerblich genutzt werden. Im Baugbiet B ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m², sowie Stellplätze, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Der unter Pkt. 6.3 festgesetzte Bereich ist als Fläche für trockene und magerer Standortverhältnisse naturnah zu gestalten und zu pflegen durch Schaffung von Kieswällen, Steinhaufen und/oder Trockenmauern mit südlich exponierter Hangneigung. Die Kieswälle sind in regelmäßigen Abständen mit waagerechten etwa Mauseohr breiten und mind. 40 cm tiefen Fluchthöhlen zu versehen.
- Als Eiablageplätze sind regelmäßig sandreiche Stellen einzubringen.
- 6.0. Grünordnung**
- 6.1 Entlang des Bahngassiss sind Baumreihen von Bäumen 1. Wuchsortung mit einem Maximalabstand von 25m zu pflanzen.

- 6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen.
- 6.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, Hochstamm oder Solitär, 3x3 mit Ballen, SU 18-20cm, zu pflanzen.
- 6.4 Als festgesetzte Bäume sind 1. Wuchsortung, Stammumfang 20/25, gemäß vorgeschlagener Planzliste zu pflanzen (der Standort kann gegenüber der Planzeichnung leicht variieren).
- 6.5 Für Schnitthecken sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- 6.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgetretene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.7 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenengrasflaster, Rasengittersteine, Drainflaster, Drainspalt oder ähnliches).
- 6.8 Einfriedungen sind mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 7. Dächer, Dachaufbauten**
- Dachgauben sind in ihrer Summe bis maximal 25 % der Fassadenlänge und einzeln bis zu max. 1,50 m Breite (Außenmaß) und bis max. 2,00 m Firsthöhe zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mind. 1,0 m und zur Außenkante der Giebelwand mindestens 4,0 m betragen. Der Dachüberstand von Gauben ist auf max. 0,15 m zu beschränken. Die Eindeckung der Gauben kann auch in Blech erfolgen.
- 8. Wischerkehr**
- Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Wischerkehr an der Längsfassade möglich. Die Giebelhöhe der Wischerkehr darf maximal 33 % der Fassadenlänge des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudenden muss mindestens 2,50 m betragen. Der First von Wischerkehren muss mindestens 0,50 m über der Hauptfalllinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2,0 m zulässig.
- 9. Aufstellen und Lagern**
- Das Aufstellen von freistehenden Gas-/ Öltanks ist unzulässig.
- 10. Elektrische Anlagen, Antennenanlagen**
- Je Einzelhaus ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

- 11.0. Immissionsschutz**
- 11.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109, Ziffer 4.1) sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Für die Fassaden der geplanten Gebäude gilt der Lärmpegelbereich (LFB) III. Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) müssen folgende erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße mindestens einhalten: R_{w, res} = 42 dB(A) für Schlaf-Kinderzimmer in = 14 m Abstand zum Gleis, R_{w, res} = 40 dB(A) für Wohn-Ess-Schlaf- und Kinderzimmer, R_{w, res} = 35 dB(A) für Büroräume.
- 11.2 Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an den Fassaden außerhalb der Südfassaden der geplanten Gebäude müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen: a) Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten geschützt (siehe Begründung). b) Es werden mechanische schalldämpfende Lüftungen eingebaut (siehe Begründung).
- 11.3 Die genannte DIN-Vorschrift liegt bei der Gemeinde vor und ist dort einzusehen.
- 11.4 Haustechnische Anlagen (z.B. Luft-Wärmepumpen) dürfen nachts (22 - 06 Uhr), inkl. der Geräuschorbelastung, den Immissionsrichtwert nach TA Lärm am nächsten Immissionsort nicht überschreiten.

- D. Hinweise**
- 1. Schneelast**
- Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die jeweils gültige Schneelastzone anzusetzen.
- 2. Bodeneinsturz**
- In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Bichl angezeigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Über weitere Vorgehen entscheidet das BLD gemäß den Bestimmungen des DSchG.
- 3. Landwirtschaftliche Immissionen**
- Die Käufer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungs-gemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.
- 4. Niederschlagswasser**
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über öffentliche Kanäle auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in nahegelegene Oberflächengewässer eingeleitet, da eine Versickerung des Niederschlagswasser in den Untergrund nicht möglich ist.
- 5. Ortsgestaltungssatzung**
- Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl, in der Fassung vom 28.06.2017, ist zu beachten.

- 6.0. Grünordnung**
- 6.1 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 6.2 Vorschlagsliste Pflanzenarten:
- Bäume I. Wuchsklasse
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche); nicht als Straßenbaum
 - Pinus sylvestris (Waldkiefer)
 - Quercus robur (Stieleiche) u.a.
- Bäume II. Wuchsklasse
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Sorbus aucuparia (Eibenscheer)
 - Sorbus aria (Mehlbeere) u.a.
- Sträucher
 - Anemone in Arten und Sorten (Felsenbreme)
 - Eucynimus europaeus (Pflaflentüchchen)
 - Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
 - Lonicera caerulea (Blaue Heckenkirsche)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Salix in Arten und Sorten (Weide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- 6.3 Zulässiger Zeitraum für Gehörfällungen ist gem. §39 BNatSchG Anfang Oktober bis Ende Februar.
- 7. Grundwasser**
- Kellergründungen sind wasserdicht auszuführen. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist vom Bauwerber eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 8.0. Altlasten**
- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der langjährigen Flächennutzung durch die Deutsche Bahn mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen, weshalb für Bau- bzw. Aushubarbeiten im Bebauungsplangebiet eine fachtechnische Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro (möglichst mit Zertifizierung nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz) empfohlen wird.
- 8.2 Bei Auftreten entsprechender Belastungen sind Beweissicherungsproben (Sohl- und Bröschensproben) druchzuführen, die Ergebnisse sind umgehend dem Landratsamt vorzulegen.
- 8.3 Nachweise für die Entsorgung entsprechend belasteten Aushubmaterials sind dem Landratsamt vorzulegen.
- 8.4 Sollten in einem Aushubarbeiten Restbelastungen verbleiben, ist dies vorab mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. In diesem Fall ist mit einem Grundstückseintrag ins Altlastenregister zu rechnen.
- 8.5 Sofern im Rahmen der Aushubarbeiten weitere, über das bekannte Maß hinausgehende Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Für diesen Fall bleiben weitere Auflagen vorbehalten.
- 8.6 Aufgrund der Bombardierung des Bichler Bahnhofs während des 2. Weltkriegs kann im gesamten Bebauungsplangebiet ein Auftreten von Bombenblindgängern im Rahmen von Tiefbauarbeiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Derartige Arbeiten sind entsprechend umsichtig und sorgfältig vorzunehmen.

- 8.7 Sollte der Untergrund im Bereich geplanter Wohn- und Nutzgartenflächen unverändert bestehen bleiben bzw. im Rahmen von Aushubarbeiten nicht abgedeckt werden, sind diese Bereiche bis in Tiefen von 0,35 m (Wohngartenflächen) bzw. 0,60 m (Flächen zum Anbau von Obst- und Gemüsepflanzen) auf die für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze relevanten Schadstoffe zu untersuchen. Bei entsprechenden Belastungen ist der Untergrund zumindest bis zu den o.g. Tiefenbereichen auszukoffern und durch unbelastetes Material zu ersetzen.
- 9. Erschütterungen**
- Bis zu einem Abstand von 50 m vom Bahngleis können Erschütterungen durch den Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Für Neubaumaßnahmen werden deshalb Erschütterungsmessungen empfohlen, damit Fundamente und Mauerwerk entsprechend ausgelegt werden können.
- 10. Barrierefreies Bauen**
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und -3 wird hingewiesen.
- 11. Nachhaltiges Bauen**
- Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:
- kompakte Bauweise
 - erhöhter Wärmeschutz
 - passive Nutzung der Solarenergie
 - sommerlicher Wärmeschutz
 - Solarthermie und Photovoltaik
 - Lüftungskonzept
- 12.0. Immissionsschutz - Luft- und Wärmepumpen, Fotovoltaik**
- 12.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen anzustreben, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB (A) nicht überschreitet. Luft- und Wärmepumpen, die den o.g. Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Häufige Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laem/luftwaerme-pumpen/doc/leitfaden_geraueusche_tei3_luftwaerme-pumpen.pdf
- 12.2 Fotovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

- E. Verfahrensmerkmale**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Bahnhof", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 16.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2019 bis 28.06.2019 öffentlich ausgestellt.
5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2019 bis 27.09.2019.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

- Bichl, den
1. Bürgermeister
- (Siegel)
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom erfolgte durch öffentlichen Aushang am
8. Der Bebauungsplan "Südlich Bahnhof" in der Fassung vom ist mit dieser Bekanntmachung am in Kraft getreten.
- Bichl, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister

Gemeinde Bichl

Bebauungsplan "Südlich Bahnhof"

Planfertiger:

Bögl Planungs-GmbH
 Deutenhauser Str. 4
 82362 Weilheim
 Tel. 0881 / 40033

Archiev/Matthias Bögl

Grünordnung:

r2 Landschaftsarchitektur
 Mathias Rauh
 Mossbauerweg 22
 82515 Wolfratshausen
 Tel. 08171 / 997688

Weilheim, 20.11.2017
 Geändert, 27.11.2017
 Geändert, 19.12.2017
 Geändert, 26.02.2019
 Geändert, 16.04.2019
 Geändert, 30.07.2019
 Geändert, 22.10.2019