

# BEBAUUNGSPLAN

=====

GEMEINDE BICHL/OBB.

FUER DIE GRUNDSTUECKE FLUR-NR. 81, 81/1, TEILFLAECHEN  
AUS 179/2 UND 1405, GEMARKUNG BICHL:

M A S S T A B

1 : 500

D A T U M

DEZEMBER 1990

P L A N U N G

DIPL.-ING. VICTOR BRANDT  
ARCHITEKTURBUERO  
KREILLERSTR. 171  
8000 MUENCHEN 82

1. ÄNDERUNG

AUGUST 1991

2. ÄNDERUNG

28.11.1991

3. ÄNDERUNG

06. 12. 1991

4. ÄNDERUNG

11. 02. 1992

**Aufstellung — Änderung**

**Aufhebung in Kraft**

seit 13.03.1992.

(s. Bescheid vom 02.03.1992,

Az.: 21-610-31/2-Ko/Sch).

Landratsamt

Bad Tölz-Wolfratshausen

i.A.

Konrad, R.R.









# BEBAUUNGSPLAN

=====

Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund Paragraph 2,9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der geltenden Fassung, mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### A) FESTSETZUNGEN

#### 1. DURCH PLANZEICHEN

##### 1.1 Geltungsbereich



Abgrenzung des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

##### 1.2 Art der baulichen Nutzung

###### 1.2.1



Mischgebiet

###### 1.2.2

Ga

Garagenfläche

###### 1.2.3



Fläche für Gemeinbedarf,  
Kindergarten

###### 1.2.4



Öffentliche Grünfläche  
(Gemeinschaftseigentum)

###### 1.2.5



Private Grünflächen

##### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

E+I+D

zwei Vollgeschosse maximal

# 1.4 Baugrenzen/Baulinien

1.4.1  Baulinie

1.4.2  Baugrenze

## 1.5 Verkehrsfläche

1.5.0  öffentliche Verkehrsfläche

1.5.1  öffentliche Verkehrsfläche  
(Eigentümerweg)

1.5.2  Sichtdreieck mit Angabe der  
Schenkellängen in Metern  
siehe auch Ziffer 2.1.2

1.5.3 St private Stellplätze

1.5.4  Straßenbegrenzungslinie

## 1.6 Sonstige Planzeichen

1.6.1  zu beseitigender Baum

1.6.2  zu erhaltender Baum

1.6.3



zu pflanzender Baum 1. Ordnung  
mit Festsetzung (Art 2.1.7.1)

1.6.4



zu pflanzender Baum 2. Ordnung  
mit Festsetzung (Art 2.1.7.1)

1.6.5



zu pflanzende Sträucher  
(Artenauswahl lt. 2.1.7.1)

1.6.6



zu pflanzender Baum 1. Ordnung  
(Artenauswahl lt. 2.1.7.2)

1.6.7



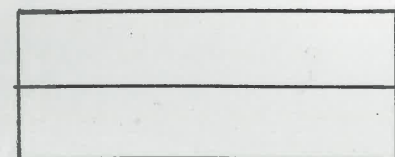
zu pflanzender Baum 2. Ordnung  
(Artenauswahl lt. 2.1.7.2)

1.6.8



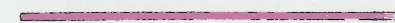
Kinderspielplatz

1.6.9



Firstrichtung

1.6.10



Schallschutzwand  
h = mind. 2,50 m über  
Geländeoberkante

1.6.11



Zufahrt

1.6.12



Abgrenzung unterschiedlicher  
Höhenentwicklung

2. DURCH TEXT

## 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach Paragraph 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. 08.12.1986 in Verbindung mit den Paragraphen 1-27 der BauNVO i.d. neuesten Fassung werden folgende textliche Festlegungen getroffen:

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

### 2.1.2 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung der Parzellen als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg).

Die Sichtdreiecke (lt. Planeintrag) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen in der Mitte der angrenzenden Fahrbahn, freizuhalten.

### 2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl) : = Parzelle 1-13: max. 0,25  
Parzelle 14 : max. 0,50

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

#### 2.1.4 Flächen für Stellplätze

Paragraph 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere notwendige Stellplätze sind auf der jeweiligen Parzelle nachzuweisen. Sie sind in Schotterrasen oder Rasenpflaster (Natur- und/oder Betonstein) auszuführen und durch Bäume und Sträucher zu begrünen.

#### 2.1.5 Nebenanlagen/Nebengebäude

Untergeordnete Nebenanlagen bis 10 qm Grundfläche sind zulässig.

Nebengebäude/Garagen sind an den im Plan festgelegten Flächen zugelassen.

### 2.1.6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Wiesen und Obstbaumwiesen anzulegen und kleingärtnerisch zu nutzen.

## 2.1.7 Grünordnungsplan

Paragraph 9 (1) 25 a BauGB

### 2.1.7.1 Begleitgrün von Straßen, Wegen und Parkplätzen

Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße  
Stammumfang in cm s.u.):

A1	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	25/30
A2	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	16/18
F	Gem. Esche	Fraxinus excelsior	20/25
T	Winterlinde	Tilia Cordata	20/25

Bäume 2. Ordnung (Hochstämme Mindestpflanzgröße  
Stammumfang in cm s.u.):

P	Vogelkirsche	Prunus avium	16/18
S	Eberesche	Sorbus aucuparia	16/18

Sträucher (Leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße  
2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm hoch), 1 Stück/1,0 qm,  
heimische Sträucher z.B.:

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa in Arten	Strauchrosen
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### 2.1.7.2 Private Grünflächen

Für je 100 qm Grundstücksfläche sind an geeigneten  
Stellen ein Laubbaum 1. Ordnung und/oder ein Laubbaum  
2. Ordnung oder ein Obstbaum/Halbstamm, Mindestpflanz-  
größe 100 bis 120 cm hoch, zu pflanzen, sofern kein  
Laubbaum vorhanden oder bereits festgesetzt ist.  
Ausgenommen sind buntlaubige Formen.

Zulässige Arten:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos



## Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn i.A.u.S.	Crataegus in Arten u. Sorten
Wild-/Zieräpfel	Malus in Arten u. Sorten
Obstbäume	
Wild-/Zierkirschen	Prunus in Arten u. Sorten
Vogel-/Mehlbeere	Sorbus in Arten u. Sorten

10 % der Grünfläche sind mit Blüten-, Zier- und Decksträuchern mit Ausnahme buntlaubiger Formen zu begrünen. Artenauswahl entsprechend 2.1.7.1.

- 2.1.7.3 Mülltonnenhäuser und Trafohäuser sind einzugrünen (entspr. Festsetzungen 2.1.7.1 und 2.1.7.2)

- 2.1.7.4 Für die Baumpflanzung in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 2 x 2 m) oder Baumstreifen (mind. 1,50 m breit) vorzusehen.

- 2.1.8 Pflanzbindung (Paragraph 9 Absatz 1 Ziffer 25 b BauGB) für die Erhaltung von Bäumen:

- 2.1.8.1 Vorhandener Baumbestand, besonders wertvoll und erhaltungswert:

Ca	Hainbuchen	Carpinus betulus
Fr	Gem. Eschen	Fraxinus excelsior
Ti	Sommerlinden	Tilia platyphyllos
Oa	Obstbaum Apfel	

- 2.1.8.2 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteforderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

- 2.1.8.3 Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18 920.

- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.2.1 Dachgestalt

Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.  
Die Dächer sind mit Pfannen rot/naturrot zu decken.  
Ortgänge in Holz mit Ortgangbrett.

Dies gilt nicht für Parzelle 14.



## 2.2.2 Dachformen

Dachüberstände Ortsgang und Traufe:

- bei Gebäude mit Balkon: max. 1,50 m
- bei Gebäude ohne Balkon: max. 0,60 m

Satteldächer mit folgender  
Neigung:

37 Grad

## 2.2.3 Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind als Mauerwerksbau,  
glatt verputzt, auszuführen.

Untergeordnete Bauteile (Balkone, Erker und Lauben) mit  
einer Breite von max. 2,40 m können die Baugrenzen  
nach Abschnitt A, Punkt ~~1.4.1~~ und 1.4.2 um max. 0,40 m  
überschreiten.

Holzverschalungen sind senkrecht, überlukt oder über-  
leistet anzubringen.

Fensterformate sind quadratisch oder hochrechteckig,  
zweiflügelig auszubilden, wobei Formatkombinationen  
möglich sind.

Sprossen sind in dünner Ausführung möglich.

Balkonstruktionen sind in Holz, mit einfacher senk-  
rechter Holzverkleidung zulässig.  
Betonfertigteile sind mit Holz zu verkleiden.

## 2.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen:

Wohngebäude: OK Kellerdecke = OK Gelände oder  
max. 20 cm Sockel über Gelände  
(ca. 1 Stg.)

## 2.2.5 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzstaketenzäune  
ohne Sockel zulässig; maximale Höhe, gemessen jeweils  
von der Geländeoberkante:

Straßenseitig 1,10 m, an seitlichen und rückwärtigen  
Grenzen 0,80 m.

## 2.2.6 Es können maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.

## 2.2.7 Maximal zulässige Kniestockhöhen ab Oberkante Rohdecke bis OK oberste Pfette:

Gebäude mit traufseitigem Balkon: max. 0,50 m  
" ohne traufseitigem Balkon: max. 0,30 m

## 2.2.8 Bei Doppelhäusern sind die Festlegungen von 2.2.2, sowie die Haustiefen, die Balkone und die Farbge- staltung der Holzteile baugleich auszuführen.

## 2.2.9 Die Fenster von Aufenthaltsräumen/Fremdenzimmern des Gasthofes Bayerischer Löwe entlang der Sindelsdorfer und der Kocheler Straße sind als Schallschutzfenster der Klasse II auszuführen.

B)

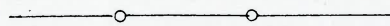
## ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

C)

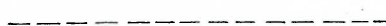
## HINWEISE

1.1



Bestehende Grenzen

1.2



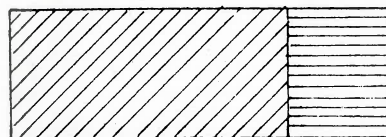
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.3

$\frac{81}{1}$

Flurstücksnummer

1.4



Vorhandene Bebauung

1.5



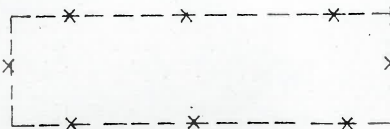
Nordpfeil

1.6



Parzellennummer

1.7



abzubrechende Gebäude



## HINWEISE DURCH TEXT

1.

### Spielplatz

Am Kinderspielplatz dürfen nur giftfreie Gehölze  
gepflanzt werden (Bek. d. Bayer. Staatsministerium  
des Inneren vom 22.06.1976 Nr. IE 9-5335/20-1/75).

# Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 11.12.90 gefaßt und am 21.12.90 ortsüblich bekanntgemacht (Paragraph 2 Abs. 1 BauGB).

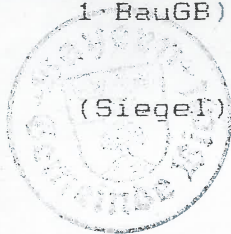


Bichl, den 20.2.92

[Signature]

(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Dez. 1990 hat in der Zeit vom 7.1.91 bis 8.2.91 stattgefunden (Paragraph 3, Abs. 1 BauGB).

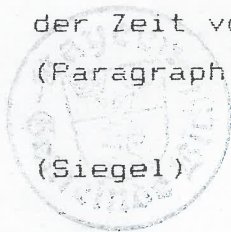


Bichl, den 20.2.92

[Signature]

(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Dez. 1990 hat in der Zeit vom 7.1.91 bis 8.2.91 stattgefunden (Paragraph 4 BauGB).

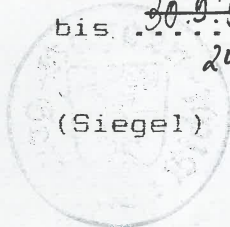


Bichl, den 20.2.92

[Signature]

(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom August 91 hat in der Zeit vom 20.9.91 bis 24.1.92 stattgefunden (Paragraph 3 Abs. 2 BauGB).



Bichl, den 20.2.92

[Signature]

(1. Bürgermeister)



5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.2.92 wurde vom Gemeinderat am 11.2.92 gefaßt (Paragraph 10 BauGB).



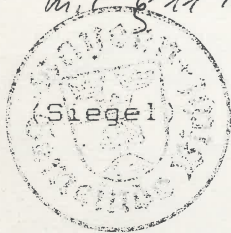
Bichl, den 20.2.92

[Signature]

(1. Bürgermeister)

6. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 25.2.92 die Genehmigung des Bebauungsplanes beim Landratsamt Bad Tölz beantragt.

Das Landratsamt Bad Tölz hat mit Schreiben vom 2.3.92 die Genehmigung gemäß § 1 Abs. 2 (2) BauGB MaßnG erteilt.  
mit § 11 Abs. 1 BauGB erteilt.



Bichl, den 12. MRZ 1992

[Signature]

(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan erfolgte am 13.3.92; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. Paragraph 44 Abs. 5 und Paragraph 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.2.92 in Kraft (Paragraph 12 BauGB).



Bichl, den 13.3.92

[Signature]

(1. Bürgermeister)