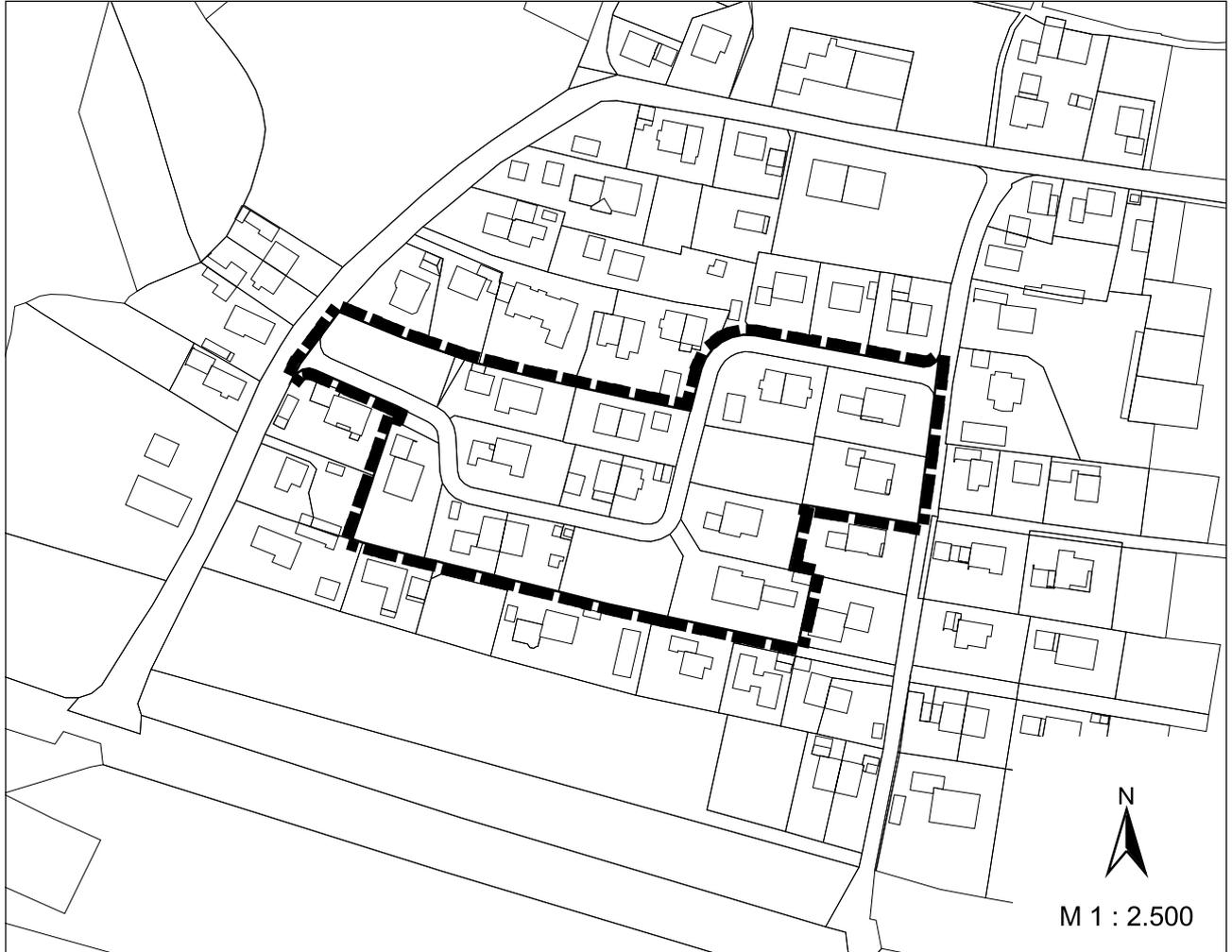


GEMEINDE BICHL

BEBAUUNGSPLAN "WIESENWEG WEST" - 2. ÄNDERUNG, GEMEINDE BICHL

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Bichl

Lageplan



Die Gemeinde Bichl erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

SATZUNG

Fassung vom: 07.12.2018

Geändert am: 26.02.2019

Planfertiger:

Gemeinde Bichl
VG Benediktbeuern
Kocheler Straße 9, 83673 Bichl
Tel. 08857/238 Fax 08857/697838
E-Mail: poessenbacher@bichl.de
Internet: www.bichl.de



Bebauungsplan „Wiesenweg West“ - 2. Änderung, Gemeinde Bichl

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung.

3.2

Für Baugebiet A gelten folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

3.2.1

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

3.2.2

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.2.3

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,30 m.

3.2.4

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

3.2

Für Baugebiet B gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenweg-West“ einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung.

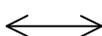
4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1



Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

4.2



Firstrichtung des Hauptbaukörpers, zwingend

4.3



Umgrenzung von Flächen für Garagen

Für den gesamten Änderungsbereich (Baugebiet A und Baugebiet B) gilt: Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 qm sowie Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Grünordnung

Für den gesamten Änderungsbereich (Baugebiet A und Baugebiet B) gilt:

5.1

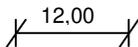
Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

5.2

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1



Maßzahl in Metern, z. B. 12,00 m

6.2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenweg-West“ einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung.

B) Hinweise

1.

1413

Flurstücksnummer

2.



Bestehende Grundstücksgrenzen

3.



Bestehende Hauptgebäude

4.



Bestehende Nebengebäude

5.

A

Bezeichnung der Baugebiete, z. B. Baugebiet A

6. Grünordnung/Freianlagen

6.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU mindestens 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt,
 Höhe mindestens 100-150 cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen,
 Höhe mindestens 150-200 cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,
 Höhe mindestens 60-100 cm

6.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

6.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

8. Wasserwirtschaft**8.1 Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden.

8.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

9. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die DIN 18920 (Baumschutz) kann in der Gemeinde eingesehen werden.

11. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

11.1 Fotovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

11.2 Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung, zur Unterstützung des Heizungssystems und zur Stromerzeugung zulässig.

11.3 Energieträger/Heizung:

Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) zulässig.

Erforderliche Mindestabstände zwischen Luft-Wärmepumpe (WP) und Bebauung in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung und dem Schalleistungspegel der WG

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet oder Dorfgebiet
45 dB(A)	7 m	4 m	2 m
50 dB(A)	13 m	7 m	4 m
55 dB(A)	23 m	13 m	7 m
60 dB(A)	32 m	23 m	13 m
65 dB(A)	49 m	32 m	23 m
70 dB(A)	80 m	49 m	32 m
75 dB(A)	133 m	80 m	49 m

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft“

Stand der Technik

Mehrzahl der verbauten Anlagen

<http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm>

12. Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl in der Fassung vom 28.06.2017 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 21.08.18 gefasst und am 04.01.19 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 07.12.18 hat in der Zeit vom 14.01.19 bis 15.02.19 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

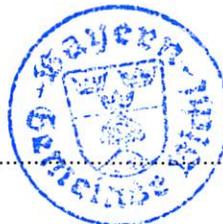
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.19 bis 15.02.19 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 26.02.19 wurde am 26.02.19 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bichl, den 27.02.19

.....


1. Bürgermeister



.....
 Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.03.19; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.19 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Bichl, den 13.03.19

.....


1. Bürgermeister



.....
 Siegel