## Satzung der Gemeinde Bichl zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bichl Nord" vom 21.12.2021

Die Gemeinde Bichl erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bichl Nord" als Satzung.

### 1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Bichl Nord" der Gemeinde Bichl, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 27.03.1997 wird wie folgt geändert:

1.1 Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

1.2 Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bichl Nord" außer Kraft.

1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bichl Nord gelten unverändert.

### 2 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

2.2 Baugrenze

2.3 Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

2.4 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

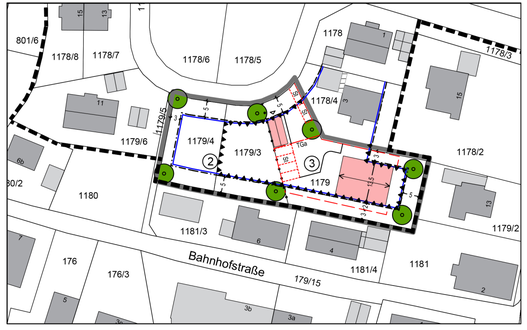
2.5 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

### 3 Hinweise durch Planzeichen

3.1 Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes

3.2 Zufahrt

3.3 (2) Baubereich (z.B. 2)




### 4 Festsetzungen durch Text

4.1 Die Ziffer C.2 der Festsetzungen durch Text der Urfassung des Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt: „Auf Fl.-Nr. 1179 sind max. 6 WE zulässig. Die nachzuweisenden KFZ-Stellplätze je WE sind auf dem eigenen Grundstück beim Bauantrag nachzuweisen."

4.2 Die Ziffer C.3 der Festsetzungen durch Text der Urfassung des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert: „Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus (E) beträgt 450 m²."

4.3 Die Ziffer C.6 der Festsetzungen durch Text der Urfassung des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert: „Für die Ermittlung der Abstandsfläche gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bichl, welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist."

4.4 Für die Fl.-Nr. 1179/4 und 1179/3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist beim Bauantrag nachzuweisen.

### 5 Hinweise durch Text

5.1 Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

5.2 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.3 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und 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).

5.4 Schutz des Oberbodens
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

5.5 Starkniederschläge
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten" weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums" wird ergänzend hingewiesen. (http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.de)

9 Baugrund
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bichl hat in der Sitzung vom 21.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bichl Nord" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2021 hat in der Zeit vom11.01.2022 bis 09.02.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 09.02.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 07.06.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2022 wurde die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 07.06.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Bichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bichl Nord" in der Fassung vom 04.05.2022 mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bichl, 12.07.2022

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bichl Nord" wurde am 12.07.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Bichl, 12.07.2022

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE BICHL

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

## "BICHL NORD"

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER


STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com


21.12.2021, geändert 04.05.2022
Satzungsbeschluss 28.06.2022