

Begründung zur 4ten Änderung des Bebauungsplans „Bichl Nord-Ost“ –in Kraft seit 25.07.1967

Begründung vom 24.04.2012

1 . Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 42/17 TF, 42/18 TF, 1340 und 1352 TF Gemarkung Bichl.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bichl Nord-Ost“.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

In der zur Zeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Bichl Nord-Ost“ ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1340 Gemarkung Bichl eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 558 m².

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt (3. BP-Änderung).

Das Maß der Nutzung ist durch die maximal zulässige Geschossigkeit und die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche geregelt.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist - im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit der Ressource Boden - vorhandene Kapazitäten innerhalb bebauter Ortsteile stärker zu nutzen und so weitere Flächenausweisungen außerhalb bebauter Ortsteile zu verringern.

Weiterhin sollen durch die Nachverdichtungen in den Orten die infrastrukturellen Einrichtungen (Straßen, Kanal, Wasserleitung, Stromnetz etc.) sicher ausgelastet bleiben, so dass der Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur auch in Zeiten mit rückläufigem Bevölkerungswachstum gesichert ist.

Zu diesem Zweck soll auf dem oa. Grundstück das Maß der Nutzung erhöht und modernen Zielsetzungen angepasst werden.

Weiterhin soll der Bauraum so gestaltet werden, dass der deutlich längsrechteckige Solitärbaukörper – ohne die angebaute Garage - errichtet werden kann. Vorbild sind die Solitärbaukörper, die in der Fortsetzung dieser Grundstücksreihe an der nördlichen Bachstraße vorherrschen (Fl.-Nr. 1340/19, /20, /21, /22 und weitere) und die nach ortsplannerischen Grundsätzen bis zum westlichen Ende dieses Grundstückszugs ergänzt werden sollen.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Strasse.

3.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend den zu erwartenden Nutzungen und den darauf anzuwendenden Stellplatzschlüsseln - sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl - sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück realisierbar.

3.5 Umweltprüfung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

4. Grünordnung und Freihaltebereich zum Ortsbach

4.1 Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Baurechtsänderung nicht notwendig. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bichl Nord-Ost“ vorgesehene Eingrünung der Grundstücke kann nach wie vor durchgeführt werden.

Der im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1340 festgesetzte Baumbestand befindet sich in Realität nicht auf der Grenze sondern außerhalb des Grundstück Fl.-Nr. 1340 und reicht maximal bis an die Grenze heran.

Eine Festsetzung des Baumbestands im Änderungsbereich der 4. Änderung würde abweichend von der tatsächlichen Lage des Baumbestands geschehen und damit dem Sinn der Festsetzung widersprechen.

Die Sicherung des Erhalts der Bäume ist in der 2. Änderung des Beb-Plans festgesetzt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung geht nicht auf das Bachgrundstück – die Sicherung des Baubestands bleibt über die 2. Änderung erhalten.

Die Gebäude auf dem Grundstück bleiben 2,50 m von der o.a. Grundstücksgrenze entfernt.

4.2 Ortsbach

Der Ortsbach folgt nicht exakt der Grundstücksgrenze, sondern bleibt außerhalb des Baugrundstücks. Da der Freihaltebereich der Bebauung dem Freihaltebereich der Grünordnung folgt - die sich auf die Grundstücksgrenze bezieht – bleibt die zulässige Bebauung vom Ortsbach $\geq 2,50$ m entfernt.

Die Revision des Ortsbaches kann und soll von der anderen Bachseite aus geschehen, da sich hier eine öffentlich zugängliche Straße befindet.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Maß der Nutzung – Baugrenzen und Baulinien:

Das Baufenster wird um die Garage verkleinert und in seiner Lage und Form verändert.
Die Fläche für die Lage von Garagen wird in Abhängigkeit zum Bauraum neu fest gesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit max. GRZ 0,2 und GFZ 0,4 festgesetzt und bleibt dabei weit unter der max. zulässigen GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (§17 BauNVO).

Der Bauraum wird zur Erreichung des deutlich rechteckigen Baukörpers mit einem Maß 8,00 x 14,00 m festgesetzt.

5.2 Geschossigkeit:

Die Geschossigkeit bleibt – in Anlehnung an die umgebende Bebauung – mit zwei Vollgeschossen, zwingend festgesetzt.

Die Höhe des Gebäudes wird – in Anlehnung an die umgebende Bebauung – durch die Festsetzung der Höhenlage der Fußpfette neu festgelegt.

6. Vorstellungen zur Architektur

Die Festsetzungen auf dem Grundstück sind so gewählt, dass sich das Gebäude in Form und Proportion an der gebietstypischen Hauslandschaft orientieren kann und die Ziele der Verdichtung im Gebiet erreicht werden können.

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens ist die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl zu beachten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück wird durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt über das vorhandene gemeindliche Kanalsystem. Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Für die Bemessung der Versickerung und ggf. notwendiger Rückhaltungen sind die entsprechenden Entwässerungskonzepte der Gemeinde zu beachten.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Grundstücks erfolgt über das vorhandene Netz der E.ON-Werke.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen.

Penzberg, den 24.04.2012



Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Arch. Wolfgang Zach

Bichl, den 25.04.2012



Gemeinde Bichl
Benedikt Pössenbacher, 1. Bürgermeister

