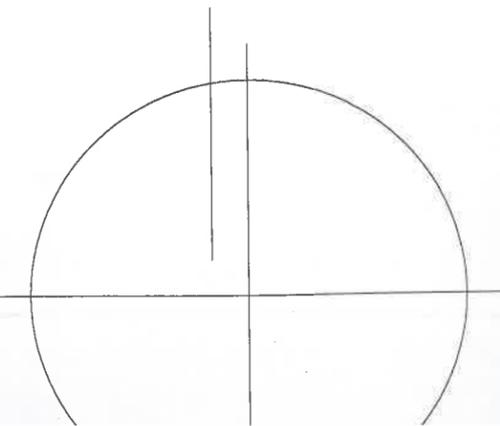


Feuerhausweg



Geltungsbereich ca. 6.417 m2



## Präambel

Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund § 9 und § 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) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A Festsetzungen

### 1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Nutzungsparameter

**GRZ = 0,25**

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze



max. 2 Vollgeschosse zulässig.

An der traufseitigen Gebäudeaußenwand ist eine max. Wandhöhe von 5,80 m zugelassen. Die Gebäudeaußenwand ist von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren zu messen.

3.3 Die Höhenlage der Hauptgebäude wird für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss mit 20 cm über Straßenniveau festgelegt. Gemessen wird mittig von der Gebäudeaußenwand aus, die der inneren Erschließungsstraße zugewandt ist.

3.4 Die Mindestgröße eines Grundstückes beträgt 500 m<sup>2</sup>.

### 4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

#### 4.1



Es wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig

#### 4.2



Baugrenze

### 5. Bauliche Gestaltung

#### 5.1 Dachform

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude im Sinn nach §14 BauNVO sind mit Satteldach auszuführen.

#### 5.2 Dachneigung

Die Dachneigung darf 22° - 28° betragen.

5.3 Die Dacheindeckung hat mit Ton- od. Betonpfannen in roten Farbtönen zu erfolgen.

5.4 Als Dachüberstände für die Hauptgebäude sind traufseitig mind. 0,75 m und max. 1,50 m und giebelseitig mind. 1,00 m und max. 1,80 m einzuhalten.

#### 5.5



einzuhaltende Hauptfirstrichtung

#### 5.6



Maßzahl in Metern, z.B. 12,50 m

#### 5.7



Maßzahl in Metern für Radien, z.B. 6,00 m

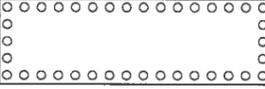
## 6. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze.  
Die nach Ortsgestaltungssatzung nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Bauräume und der dafür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 6.2 Die Stauräume vor Garagen haben eine Tiefe von mind. 5,00 m zu betragen.
- 6.3 Nebengebäude sind nur in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.
- 6.4 Betonboxen für Müllbehälter sind nicht zulässig.

## 7. Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche

## 8. Grünordnung

- 8.1  zu erhaltende Streuobstwiese: Ausfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dabei sollten heimische Obstsorten verwendet werden.
- 8.2  zu erhaltender Obstbaum: Die Bäume sind während der Bauphase gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vor Beschädigungen zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.
- 8.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Als Ortsrandeingrünung sind hier pro Grundstück mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum (Mindestqualität Sol. MB. StU 10/12) sowie 8 heimische Sträucher (Mindestqualität Heister 2 x v, H 60-100) gemäß den allgemeinen Regeln der Technik zu pflanzen.
- 8.4 Zusätzlich zu Ziffer 8.3 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
- 8.5  Flächen für unversiegelte Garageneinfahrten und Pkw-Stellplätze. Die Ausführung hat wasserdurchlässig, als Kiesfläche, als Schotterrasen, mit Rasenfugenpflaster od. mit Rasengittersteinen zu erfolgen.
- 8.6 Alle zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen
- 8.7 Nicht anwachsende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen.

## 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**  
Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 590, Gemarkung Bichl, erbracht. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Moorheuwiese. Dazu ist die Fläche von Düngung frei zu halten und einschürig ab dem 30. Juli eines jeden Jahres zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen und sachgerecht zu verwerten. Eine ausführliche Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen sowie eine Lageskizze ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Größe von 2100 m<sup>2</sup>.
- 9.2 **Artenschutzrechtliche Belange (I):**  
Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögel vorzunehmen. Die Brutzeit umfasst in der Regel die Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.06. eines jeden Jahres.

9.3. Artenschutzrechtliche Belange (III):

Im verbleibenden Obstbaumbestand ist je ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

9.4 Niederschlagswasser



Flächen für das Versickern von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

## **B Hinweise**

1. Niederschlagswasser

Für Dachflächen und für Flächen von wasserundurchlässig befestigten Wegen und Zufahrten soll, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG und nach DIN 1986, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Abflussspitzen in Retentionsräumen zurückgehalten werden. Der Drosselabfluss aus den Retentionsräumen ist auf den im Bebauungsplan für diesen Zweck vorgesehenen Flächen zu versickern. Voraussetzung für die Versickerung ist, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes am Ort der Versickerungsanlage nachgewiesen werden kann. Kann die Sickerfähigkeit nicht nachgewiesen werden, ist der Drosselabfluss in die gemeindliche Kanalisation abzugeben.

Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

Fläche m <sup>2</sup>	Volumen m <sup>3</sup> (mind.)
1 - 75	2,0
76 - 150	4,0
151 - 225	6,0
226 - 300	8,0
301 - 375	10,0
376 - 450	12,0

Zwischengrößen dürfen im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert werden. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies - Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

Das Volumen aus der Tabelle, mindestens jedoch 2,0 m<sup>3</sup> muss immer für den Rückhalt zur Verfügung stehen. Bei Kombinationsanlagen mit Regenwassernutzung kann diese Forderung dadurch erreicht werden, dass der Speicher mit einer integrierten Schwimmdrossel ausgestattet wird, so dass regelmäßig freies Rückhaltvolumen für den nächsten Niederschlag zur Verfügung steht. Ansonsten ist die Drossel so einzustellen, dass das Volumen nach abklingen des Niederschlagsereignisses baldmöglichst wieder frei wird. Das für die Regenwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung, genutzte Speichervolumen, kann für den Rückhalt nicht in Ansatz gebracht werden.

Bei Einhaltung der Festsetzungen u. Hinweise dieser Satzung gelten die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) als eingehalten. Versickerungsanlagen sind entsprechend den Regeln der Technik (DWA Arbeitsblatt 138) zu bauen und zu betreiben. Erfolgt keine Versickerung, ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bichl zu beachten.

2. z.B. 747/10

Flur-Nummer

3. 

bestehende Grundstücksgrenze

4. 

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5. 

vorgeschlagener Baukörper

6. 

bestehender Baukörper

7. 

zu beseitigender Obstbaum

8. 

Garagenzufahrt

9. nachrichtlich: Falls im Bebauungsplan "Kalkofenweg" keine abweichenden Regelungen getroffen werden, ist die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl, in der zuletzt geändert Fassung vom 09.01.2007 anzuwenden.

## C **Verfahrensvermerke**

- a.) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.7.08 bis 18.8.08 durchgeführt.
- b.) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 15.7.08 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem § 3 Abs.2 BauGB vom 23.12.08 bis 30.01.09 öffentlich ausgelegt.
- d.) Die Gemeinde Bichl hat mit Beschluß vom 17.2.09 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bichl, den 19.3.09

Gemeinde Bichl

*Benedikt Pössenbacher*

Benedikt Pössenbacher  
1. Bürgermeister



- e.) Der Satzungsbeschluss wurde am 22.3.09 ortsüblich gemäß § 10 BauGB bekanntgemacht; der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bichl, den 28.3.09

Gemeinde Bichl

*Benedikt Pössenbacher*

Benedikt Pössenbacher  
1. Bürgermeister



Planungsstand: **Endfassung**

Planverfasser:

**B<sup>3</sup> Architekten**

**Brettner - Haberecht - Irregen**  
Partnerschaftsgesellschaft

Im Thal 2, 82377 Penzberg  
Tel. 08856/932325 Fax. 08856/9633  
e-mail kontakt@b3-architekten.eu

Penzberg, den 06.05.2008



Ludwig Brettner  
Architekt - Stadtplaner

geändert: 17.10.2008, L. Brettner  
geändert: 04.02.2009, L. Brettner  
geändert: 18.03.2009, L. Brettner

Grünordnung:

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl  
St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling  
Tel. 08802/910-91 Fax. -92  
e-mail office@agl-proebstl.de

Etting-Polling, den 14.10.2008

Dipl.-Ing. Belinda Reiser