



GEMEINDE BICHL

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr.7 BICHL-OST AN DER BACHSTRASSE - " SAGANGER "

Planungsstand: Endfassung

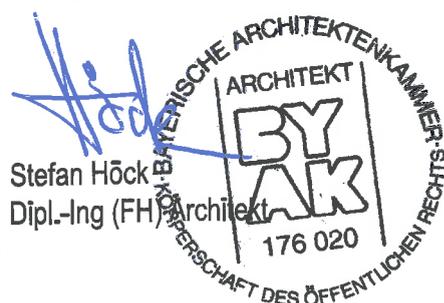
Planung:

Architekturbüro Höck

Schwimmbadstrasse 16
83671 Benediktbeuern
Tel. 08857 / 694059
info@sthoeck-architektur.de
0172/6192600

Benediktbeuern, den 03.11.2010


Stefan Höck
Dipl.-Ing (FH) Architekt



Grünordnung

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

St. Andrästr. 8a
82398 Ettling-Polling
Tel. 08802 / 910-91 Fax -92
office@agl-proebstl.de

Ettling-Polling, den 28.06.2010

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

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

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

2.1  Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

3.2 II max. Anzahl der Vollgeschosse

3.3 Wandhöhe maximal 6,50 m. Bestimmt gemäß Art 6 Abs 4 S2 BayBO

3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude wird mit der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss mit max. 30cm über dem mittleren Geländeniveau von 633,75 m über Meereshöhe festgelegt.

4. Bauweise und Baugrenzen

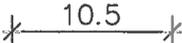
4.1  Es wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig

4.2  Baugrenzen

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dachform Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude im Sinne von §14 BauNVO sind mit Satteldächern auszuführen
Dachdeckung nur mit Dachziegel oder Pfannen in roten Farbtönen

5.2 Dachneigung Die Dachneigung darf 22° - 28° betragen

5.3  Maßzahl in Metern, z.B. 10,50 m

6. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

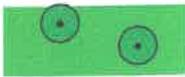
- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
- 6.2 Die Stauräume vor Garagen müssen eine Tiefe von mind. 5,00 m aufweisen
- 6.3 Die Errichtung von baulichen Anlagen, die im Sinne des §57 BayBO verfahrensfrei und keine Gebäude nach 6.1 sind, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 6.4 Betonboxen für Müllbehälter sind nicht zulässig

7. Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümerweg

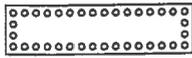
8. Grünordnung

8.1



zu erhaltende Obstwiese,
Baumdarstellung nur annähernd aus Luftbild übernommen

8.2



Ortsrandeingrünung (private Fläche - ist von jeglicher Bebauung freizuhalten) Es ist mind. 1 heimischer Obst- oder Laubbaum sowie 8 heimische Sträucher anzupflanzen. Hierzu sind autochthone aber keine buntlaubigen Gehölze zu verwenden.

8.3

Je angefangene 250m² Grundstücksfläche der Bauparzelle einschließlich der Fläche für die Ortsrandeingrünung ist mind. ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

8.4

Für die auf der Bauparzelle entfallenden Obstbäume, die nach 8.3 nicht ersetzt werden, sind im unmittelbar anschließenden Bereich der Streuobstwiese Neuanpflanzungen durchzuführen.

8.5



Flächen für unversiegelte Garageneinfahrten und Stellplätze. Die Ausführung hat wasserdurchlässig, als Kiesfläche, Schotterrasen, Drainpflaster, mit Rasenfugenpflaster od. mit Rasengittersteinen zu erfolgen

8.6

Alle zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen

9 . Ausgleichsflächenzuordnung

Der Ausgleich wird im Umfang von ca. 0,09 ha auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 511, Gemarkung Bichl erbracht. Ziel ist die Umwandlung und Entwicklung der flächendeckend verbuschten Teilfläche von Fl.-Nr. 511 zu einer Hochstaudenflur in Hinblick auf die Förderung der Wiesenbrüter.

Die detaillierten Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht der AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung , Stand 28.06.2010 zu entnehmen.

10.



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

B Hinweise

Niederschlagswasser

1. Für Dachflächen und 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 Abbau 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 folgenden Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

für Fläche in m ²	Volumen in m ³ (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

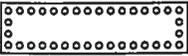
Zwischengrößen dürfen im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert werden. Dachflächen werden als waagrechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

Das Volumen aus der Tabelle, mindestens jedoch 2,0m³ muss immer für den Rückhalt zur Verfügung stehen. Bei Kombinationsanlagen mit Regenwassernutzung kann die

Forderung dadurch erreicht werden, dass der Speicher mit einer integrierten Schwimmdrossel ausgestattet wird, sodass regelmäßig freies Rückhaltevolumen 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 und Hinweise dieser Satzung gelten die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser nach der

8. Grünordnung

- 8.1  zu erhaltende Obstwiese, Baumdarstellung nur annähernd aus Luftbild übernommen
- 8.2  Ortsrandeingrünung (private Fläche - ist von jeglicher Bebauung freizuhalten) Es ist mind. 1 heimischer Obst- oder Laubbaum sowie 8 heimische Sträucher anzupflanzen. Hierzu sind autochthone aber keine buntlaubigen Gehölze zu verwenden.
- 8.3 Je angefangene 250m² Grundstücksfläche der Bauparzelle einschließlich der Fläche für die Ortsrandeingrünung ist mind. ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- 8.4 Für die auf der Bauparzelle entfallenden Obstbäume, die nach 8.3 nicht ersetzt werden, sind im unmittelbar anschließenden Bereich der Streuobstwiese Neuanpflanzungen durchzuführen.
- 8.5  Flächen für unversiegelte Garageneinfahrten und Stellplätze. Die Ausführung hat wasserdurchlässig, als Kiesfläche, Schotterrasen, Drainpflaster, mit Rasenfugenpflaster od. mit Rasengittersteinen zu erfolgen
- 8.6 Alle zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen

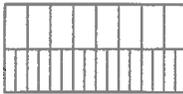
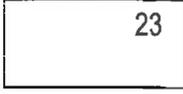
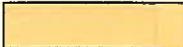
9 . Ausgleichsflächenzuordnung

Der Ausgleich wird im Umfang von ca. 0,09 ha auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 511, Gemarkung Bichl erbracht. Ziel ist die Umwandlung und Entwicklung der flächendeckend verbuschten Teilfläche von Fl.-Nr. 511 zu einer Hochstaudenflur in Hinblick auf die Förderung der Wiesenbrüter.

Die detaillierten Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht der AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Stand 28.06.2010 zu entnehmen.

10.  Flächen für das Versickern von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau BG

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. 45/2 Flur-Nummer
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  vorgeschlagener Baukörper
6.  bestehender Baukörper mit Haus-Nr.
7.  Garagenzufahrt
8.  öffentliche Verkehrsfläche
9. Ausfallende und nicht anwachsende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Dabei sind heimische Obstsorten die den Güteanforderungen der vorhanden Bepflanzung entsprechen, zu verwenden.
10. Artenschutzrechtliche Belange
- Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit umfasst in der Regel die Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres
- Im verbleibenden Obstbaumbestand ist ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.
11. Während den Bauarbeiten ist für ausreichenden Baumschutz nach DIN 18920 zu sorgen

B Hinweise

Niederschlagswasser

1. Für Dachflächen und 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 Abbau 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, Rügolen oder Schächten in folgenden Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

für Fläche in m ²	Volumen in m ³ (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 waagrechte Projektion gemessen. Kies-Rügolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

Das Volumen aus der Tabelle, mindestens jedoch 2,0m³ muss immer für den Rückhalt zur Verfügung stehen. Bei Kombinationsanlagen mit Regenwassernutzung kann die

Forderung dadurch erreicht werden, dass der Speicher mit einer integrierten Schwimmdrossel ausgestattet wird, sodass regelmäßig freies Rückhaltevolumen 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 und Hinweise dieser Satzung gelten die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von Niederschlagswasser nach der

12. Nachrichtlich:
Falls in diesen Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, ist die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bìchl in der zuletzt geänderten Fassung vom 09.01.2007 anzuwenden.

C Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ²⁷28.04.10 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~04.08.10~~ bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB fand in der Zeit von ~~05.08.10~~ bis ~~06.09.10~~ statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom ~~22.04.10~~ wurde mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Bau GB, in der Zeit vom ~~05.08.10~~ bis ~~06.09.10~~ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bìchl hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ~~23.11.10~~ den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~03.11.10~~ gemäß § 10 Abs. 1 Bau GB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß dieses Bebauungsplans als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB am ~~25.11.10~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom ~~03.11.10~~ in Kraft getreten.

Bìchl, den 25.11.2010



Benedikt Pössenbacher
1.Bürgermeister

