

Gemeinde Bichl



Planbezeichnung

**Bebauungsplan Nr. 7 Bichl-Ost
An der Bachstraße – „Saganger“
4. Änderung**
nördlich der Bachstraße betreffend die
Grundstücke Fl.-Nr. 45 und 45/9

Planfertiger

Architekturbüro Höck
Schwimmbadstraße 16
83671 Benediktbeuern

Plandatum

30.06.2010

Begründung

- 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Angaben zur Planung**
 - 3.1 Lage und Bestand
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Technische Erschließung
- 4. Städtebau**
- 5. Festsetzungen im Einzelnen**
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Grünordnung
- 6. Umweltbelange**
- 7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange und wesentliche Auswirkungen**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7 Bichl Ost ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Darin wird der den Planumgriff als allgemeines Wohngebiet und als Obstwiese ausgewiesen. Die im Norden angrenzenden Flächen werden als Grünland genutzt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Bichl-Ost An der Bachstraße – „Saganger“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans in westlicher Richtung dar. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurnummer 45 und 45/9

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der hier vorliegenden Planung war der Antrag auf Bebauung einer Teilfläche der Flur-Nr. 45.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Bauraums auf der Flur-Nr. 45, sowie die dauerhafte baurechtliche Sicherung der sich im westlichen Bereich anschließenden Streuobstwiese.

3. Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage und Bestand

Der ca. 0,38 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Bichl, nördlich der Bachstraße. Im östlichen Bereich schließt sich das ursprüngliche Bebauungsplangebiet der 3. Änderung an. Im Süden und Westen ist der Umgriff von bestehender Bebauung begrenzt. Im Norden befindet sich die freie Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Das nach Westen und Norden leicht abfallende Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 634 – 629 müNN.

3.2 Erschließung

Das Hauptgrundstück 45 wird im südöstlichen Bereich über eine private Zufahrt von der Bachstraße aus erschlossen. Die vorgesehene Bauparzelle schließt sich unmittelbar an einem im Abstand von ca. 6m zur südlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Grünstreifen an. Die Zufahrt wird über einen Eigentümerweg privatrechtlich gesichert.

3.3 Technische Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich in Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung an der Bachstraße, bei der die Ver- und Entsorgung bereits sichergestellt ist.

4. Städtebau

Durch den zusätzlichen Baukörper wird die Reihe der Bebauung am nördlichen Rand der Bebauungsplangebiets mit etwa gleich großen Abständen in Richtung Westen fortgesetzt.

5. Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Art der Nutzung

Durch die Planung wird die Art der Nutzung im weiteren Umgriff – allgemeines Wohngebiet – aufgenommen und beibehalten.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Die Baugrenzen für die Bauparzelle werden auf einer Teilfläche von 750 qm auf der Flur-Nr. 45 festgelegt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, der max. Anzahl der Vollgeschosse und durch die Wandhöhe.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Die max. zulässige Wandhöhe wird mit 6,5m festgesetzt. Die Höhenlage des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss wird mit max. 30cm über der mittleren Grundstückshöhe von 633,75 müNN festgesetzt.

5.4 Erschließung

Zur Erschließung der auf der Teilfläche der Flur-Nr. 45 befindlichen Bauparzelle wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche als Eigentümerweg festgesetzt.

5.5 Grünordnung

Der westliche Teil des Umgriffs wird als zu erhaltende Streuobstwiese festgesetzt. Am nördlichen Rand der Bauparzelle ist ein Ortsrandeingrünung mit mind. 1 Laub- oder Obstbaum und 8 heimischen Sträuchern auszuführen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche der Bauparzelle ist mind. ein heimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Garagenzufahrt ist unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen. Die verbleibenden Flächen sind landschaftsgerecht zu begrünen.

6. Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB §1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Streuobstwiese für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Bichl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft an“. Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Bichl-Ost wurde von der AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung – Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl erstellt.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange und wesentliche Auswirkungen

Sonstige abwägungsbedürftige Belange und wesentliche Auswirkungen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Bichl, den *30.07.2010*

Benedikt Pössenbacher
1. Bürgermeister