

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 3 Gemeinde — ~~Markt~~ / ~~Stadt~~ Bichl "ehemaliges Falak-Gelände" 6. Okt. 81

für das Gebiet Gewerbegebiet, nördlich der Falakstrasse, westlich der Bundesbahn im Westen angrenzend an Straßenmeisterei-Bichl

umfassend die Grundstücke Flur: 845, 845/9, 845/10, 845/11, 845/14, 845/13, und 845/12, 811/45, sowie Teile der Flur 845/6 der Gemarkung Bichl.

Entwurfsverfasser: Architekt VFA Wilh. Delor, Wettersteinstr. 7 Berndorf/Beuern.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde / der Gemeinde Bichl — vom 5.5. 1980 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan / fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde / — vom — ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden, das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es / erforderlich / § 8 Abs. 2 / Satz 3 / BBauG:

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht um die städte- / bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6. 1974 / MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6. 1974 / MABl S. 467) ist vom Stadt- / Markt- / Gemeinderat mit / Beschluß vom / / verabschiedet worden, Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt, /

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6. 1974 / MABl S. 467) ist vom Stadt- / Markt- / Gemeinderat mit / Beschluß vom / / verabschiedet worden, Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab: /

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
- a) wirtschaftliche Erschließung des z.T. bereits gewerblich genutzten Gebiets
 - b) städtebauliche Ordnung
 - c) Bauabsicht ortsansässiger Grundstückserwerber zwecks Ansiedlung verschiedenartiger Gewerbebetriebe.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- Das Gebiet liegt ca. 700 m — nördlich — ~~südlich~~ — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Bichl
 Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ — ~~die Baugebiete~~ / Gelände der Straßenmeisterei-Bichl (Straßenbauamt Weilheim) und wird im Osten von der Bundesbahnlinie Tutzing-Kochel begrenzt.
 Es hat eine Größe von ca. 2,0 ha.
- Die Entfernung des ~~Baugebietes~~ ^{Gewerbegebietes} zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

| | | | |
|-------------------------------------|-----------|------------------|----------|
| Bahnhof | ca 600 m | Volksschule | m |
| Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle | ca. 800 m | Versorgungsläden | ca 700 m |
| Kirche: | m | | m |
- Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — ~~flach/nach~~ / leicht — ~~stark~~ — ~~ab~~.
 Das Grundwasser liegt ca. 2,50 m unter Gelände.
- Der Boden besteht aus 30 cm Humus, darunter lehmiger und grober Kies, Torf, Schluff, Lehm.
 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
- Es ist ~~nicht/keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: ein 15 m breiter und 75 m langer 2-geschossiger Baukörper mit 10 m/15m Anbauflügel.
 845/11 = 36 m langer Geweretrakt
 845/14 = 30 m langer Geweretrakt
 845/13 = 9 m Langer Wohnhaustrakt
 Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

 auf 845 eine 3-4 stämmige Baumgruppe, ca 12 m hoch,
 auf 845/9 ein Hochstamm, ca 6-7 m hoch,
 auf 845/12 westseits eine Baumgruppe, 3 Hochstamm, ca 10 m
 und 845/12 mittig ein Walnußbaum, ca 6 m hoch.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

| Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO) | Bruttofläche | Fl.-Nr. (die mit ↗ bezeichneten teilweise) |
|--------------------------------------|--------------|--|
| Gewerbegebiet ● GE | 2,0 ha | 845, 845/9, 845/10, 845/11, 845/14, 845/13 und 845/6, 811/45 |

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

- 4 zwei-geschoßige Wohngebäude mit ca. 7 Wohnungen
 - 3 ein-geschoßige Wohngebäude mit ca. 4 Wohnungen
 - -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
 - 11 Garagen und 24 PKW-Stellplätze.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 22 Einwohner mit ca. 3 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

| | |
|---|--------|
| umfaßt | ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen | ha (2) |
| Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) | ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen | ha (5) |
| Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) | ha (6) |

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

| | |
|--|-------|
| das Bruttowohnbauland (3) | % |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) | % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) | % |
| | 100 % |

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

| | |
|---|-------|
| das Nettowohnbauland (1) | % |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) | % |
| | 100 % |

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine ~~Umlegung (§§ 46 ff BBauG)~~ — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht~~ — ~~im gesamten Baugebiet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: an den westlichen Grenzen der Flur 845/9, 845/10 und 845/12 wegen der Zufahrtstraße mit z.T. Flächenbedarf aus Flur 845/6

E. Erschließung

Gewerbegebiet

- Das Baugebiet erhält über die Falak- Straße/und/die /Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz. wird
- Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraßen werden in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: lt. Straßenbauamt-Weilheim, 1302-V vom 9.9.81, an die Gemeinde Bichl, erhält die Erschließungsstrasse eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, zuzügl. beiderseitige Bankette von je 1,00 m Breite.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde //Stadt/ Bichl (Der Anschluß erfolgt mit Ausbau der — des --- Verbandes --- Straße) Der Anschluß ist sofort — etwa ab nach Straßenbau — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
 - Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde //Stadt/ Bichl — des --- Verbandes --- Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
 - folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: Der Anschluß ist beim RÜ-Bauwerk vorgesehen, (Leitungsweg etwa 700 lfdm) und vor Bebauung des Gewerbegebietes durchzuführen. Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 ./.
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke Der Standort für eine erforderliche Trafostation, (Fläche ca 4,0 X 5,0 m) wird noch festgelegt.

Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- a) Das Straßenbauamt-Weilheim fordert für die Zu- und Ausfahrt der Straßenmeisterei-Bichl für die Erschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, zuzügl. beiderseitiger Bankette von je 1,00 m, somit insgesamt 7,50 m. Die Straßenbreite ab nördliche Ausfahrt bis zur Einfahrt Flur 845 kann einschl. beiderseitiger Bankettstreifen von je 0,50 m insgesamt 6,00 m betragen.
- b) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m, über der Fahrbahn freizuhalten.
- c) Ein Wendepplatz für PKW^s ist am Ende der 7,50 m Straßenbreite vorgesehen. Wendepplätze für LKW^s sind bei Flur 845, 845/9 u. /10 mit Radius 18,50 m.
- d) In diesem Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Unzulässig ist ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß.
Bei den Lagerhallen und den Werkstätten kann die erdgeschossige Bauweise einen Kniestock erhalten, wobei die Kniestockhöhe mindestens 0,80 m und höchstens 1,50 m beträgt.
- e) Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
(Dabei sind die Abstandsflächen nach Artikel 6 und 7 der BayBO zu beachten)
Es sind jedoch nur Satteldächer mit 25° Neigung zugelassen. (oder 20°)
- f) Die eingetragenen Gebäudefirstrichtungen sind zu beachten.
- g) Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
- h) Je Gewerbegrundstück ist eine Eigenwohnung, und auch die zweck- notwendige Betriebswohnung zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke nördlich der FlNr. 845/11, /13 u. /14 wird mit 3000 qm festgesetzt.
- i) Das Symbol der Grundstücksgrenzen für die Teilung des Flurstücks 845/12 ist ein unverbindlicher Vorschlag. Dies gilt auch für Flurstück 845.
- j) Für das Gewerbegebiet sind für die bauliche Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:
Grundflächenzahl GRZ = 0,2
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,4
(Bei 845/12 wird Bezug auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung genommen. Hier sind möglichst nur 2 Betriebe mit den jeweils unbedingt notwendigen Wohnungen vorzusehen.)
- k) Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume, bzw. Baumgruppen, sind zu erhalten.
Auf den nicht bebauten Grünflächen der Einzelgrundstücke sind je 200 qm Fläche mindestens 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen, um die Erhaltung einer natürlichen Umwelt sicher zu stellen.
- l) Der Ausbau der Versorgungsleitungen für Strom - und Telefon-Anschlüsse muß in Form von Erdkabeln erfolgen.
- m) Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Vorschriften der Deutschen Bundesbahn, als östlicher Nachbar, wegen der Nähe der Bahnanlage sorgfältig zu beachten.
- n) Alle Wohn- und Schlafräume der geplanten Wohnhäuser erhalten zur lärm-zugewandten Seite Schallschutzfenster der Klasse 2.
Für das Gewerbegebiet gelten folgende Immissionsrichtwerte:
tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A), für Flur 845/12: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A).
- o) Je Gewerbegrundstück ist ein Eingrünungsplan von den Bauwerbern herzugeben.
- p) Bei Anlagen zum Lagern und Abfüllen wassergefährdender Stoffe nach § 19 g-1 Abs. 1 WHG sind die Vorschriften der VLWf und des Art. 37 BayWG zu beachten.

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

lt. Gemeinderatsbeschuß vom 15. September 81 muß sichergestellt sein, daß auf dem Flurstück 845/12 tatsächlich nur ausübende Gewerbetreibende Wohnhäuser in Verbindung mit Kleingewerbe-Betrieben errichten dürfen.
Eine Nutzungsänderung ist unzulässig und wird mit Außgelabescheid geahndet.

Auswirkungen:

Der Bebauungsplan dient der Befriedung der Bedürfnisse ortsansässiger Gewerbetreibender.
zudem ergeben sich Arbeitsmöglichkeiten für Bewohner der Gemeinde Bichl.

Negative Auswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Benediktbeuern, den 6. Oktober 1981

Ort, Tag geändert: 22. Januar 1982
geändert: 22. Mai 1982

Bichl, 22.1.82

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Architekt VFA Wilhelm Delor
Wettersteinstraße 7
8174 Benediktbeuern

Gemeinde Bichl

Dienststelle

Ober-Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs 6 BBauG vom 4.3.82

mit 5.4.82 in Bichl und Benediktbeuern

öffentlich ausliegt.



Bichl, 7.5.84

Ort, Tag

Ober-Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 17.5.1984 - AZ.: II/1-610-31/2-B/Mo. - genehmigt und lag vom 23.5.1984 bis 29.6.1984 gem. Bekanntmachung vom 22.5.1984 öffentlich auf.

30.6.1984

GEMEINDE BICHL

Gerl

1. Bürgermeister