

BEBAUUNGSPLAN
NORD

GEMEINDE BICHL

LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

- PLANUNGSSTAND :
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNGEN

Aufstellung — Änderung
Aufhebung in Kraft
 seit **27.03.1997**
 (s. Bescheid vom **03.03.1997**,
 Az.: 21-610-31/2-**Kohlsch.**)

PLANFERTIGER:

HORST NADLER
 DIPL ING (FH) ARCH
 AM FEUERWEHRHAUS 1
 83671 BENEDIKTBEUERN
 TEL 08857/1444

Landratsamt
 Bad Tölz-Wolfratshausen
 i.A.

Kohlhauf
Kohlhauf



GEFERTIGT
 BENEDIKTBEUERN, 30.05.1994

Nadler
 NADLER

GEANDEBT 02.07.1994 *Nadler*
 22.07.1994 *Nadler*
 14.05.1996 *Nadler*
 20.08.1996 *Nadler*
 10.01.1997 *Nadler*
 EINARBEITUNG DER HINWEISE NACH DEM
 GENEHMIGUNGSBESCHIED VOM

12.03.1997 *Nadler*

Bahnhofstr.
79/14

190



145



Penzberger Str.

Siedlungstr.

Bahnhofstraße

ORTSDURCHFARTS-GRENZE

Tolzer

1194
2

1189

1188/1

1188/2

1187

118

1186

1185

1195
1

Kr

804

802

802
5

802
6

800
8

800

800/9

800
10

182
4

182/3

182
3

183
1

183

180

1180
2

1180

190
1

190

175
2

90
3

175/3

175

175
1

153
1

176

170

1181/3

1181

1179
2

179/15

168

1195
1

9

12

1173

6 WE

3

1174

6 WE

1174

1175

1175

1

1

1

2

1

1

2

1

2

1

1

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178
2

1179
2

179
100

1187
2

1185
2

1186

1185

1185/2

F-R

F-R

F-R

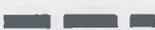
weg

weg

Präambel:

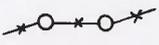
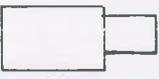
Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund von § 1, Abs.2 BauGB-MaßnG i.V. mit § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bay. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- | | | |
|----|---|---|
| 1 |  | Grenze des Geltungsbereiches |
| 2 |  | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 3 |  | Straßenbegleitgrün |
| 4 |  | Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg |
| 5 |  | Verkehrsflächenbegrenzungslinie |
| 6 |  | Öffentliche Grünfläche, Spiel- und Bolzplatz |
| 7 |  | Baugrenze |
| 8 |  | Hauptfirstrichtung |
| 9 | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 10 | DN 32° | Dachneigung nur 32° zulässig |
| 11 | DN 28° | Dachneigung nur 28° zulässig |
| 12 | DN 24-28° | Dachneigung 24 - 28° zulässig |
| 13 | SD | Satteldach |
| 14 | II | Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze; Wandhöhe max. 6.50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe auch Gestaltungssatzung Nr. 3.3);
über dem Obergeschoß ist nur eine Doppelpfette mit max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.
Oder: Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze; Obergeschoß mit Kniestock von höchstens 1.60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig. |
| 15 | ⓂII | Zwei Vollgeschoße zwingend; Wandhöhe max. 6.50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe auch Gestaltungssatzung Nr. 3.3);
über dem Obergeschoß ist nur eine Doppelpfette mit max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig. |
| 16 | ○ | offene Bauweise |

- 17  nur Einzelhäuser zulässig
- 18  nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 19 GR max 140m² höchstzulässige Grundfläche, z.B. 140 m²
- 20  Fläche für Garagen und Nebengebäude
- 21  Abgrenzung unterschiedlicher Baubereiche
- 22  zu pflanzende Bäume und Straucher
- 23  zu erhaltende Bäume und Straucher
- 24  Maßzahl in Metern
- 25  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen (siehe Nr. 14.4 der Gestaltungssatzung)
- 26  Kinderspielplatz
- 27 GO Grundrißorientierung (siehe Festsetzung C Nr. 7)
- 28  von Bebauung freizuhalten Schutzfläche, Abstandsfläche gem. § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB, Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft
- 29  Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Grundrißorientierung, Schallschutzfenster und Wintergarten), siehe Festsetzung C Nr. 7
- 30  geplante Trafostation (TH K00)
- 31 DHH Doppelhaushälfte

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- 1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 2  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 3 1176 Flurstücksnummer
- 4  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5  unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- 6  Parzellierungsvorschlag
- 7  vorhandene Böschung
- 8  Nummer des Baubereiches

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp).
Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Auf Flurstück 1174/2 und 1174/3 sind je Wohngebäude nicht mehr als 6 Wohnungen zulässig, bei einer Errichtung als Doppelhaus nicht mehr als 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

3. Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus (E) beträgt 700 m² ausgenommen für die beiden östlichen Einzelbauparzellen (Teilflurstück 1178), für eine Doppelhaushälfte 450 m² und für die Gebäude auf den Flurstücken 1174/2 und 1174/3 je 1000 m².

Die max. zulässige Grundfläche beträgt für ein Einzelhaus 140 m², für eine Doppelhaushälfte 85 m², für ein Doppelhaus 170 m², für ein Einzel- oder Doppelhaus auf den Flurstücken 1174/2 und 1174/3 je 200 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 90 % bei Einzelhäusern und bis zu 120% bei Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern überschritten werden.

Die Gesamtgrundfläche der Garagen und Nebengebäude darf im Bereich der Einzelhäuser je Grundstück 50 m², im Bereich der Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 40 m² und auf den Flurstücken 1174/2 und 1174/3 je Einzel- oder Doppelhaus 100 m² nicht überschreiten.

4. Gestaltung der Gebäude:

4.1 Dachneigung und Dachaufbauten

Die Hauptgebäude sind bei den Einzelhäusern mit einem 24 - 28 bzw. 32° und bei Doppelhäusern mit einem 28° oder 32° geneigten Satteldach zu errichten.
Dachgauben und Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

4.2 Doppelhauser

Doppelhaushälften sind in gleicher Haustiefe bei einheitlichem Dachüberstand an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Die Dachfläche von zwei Doppelhaushälften muß ohne Höhenversprung durchlaufen.
Die Balkonbrüstungen sind hinsichtlich Gestaltung und Farbgebung einheitlich auszubilden.

4.3 Nebengebäude und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert ausgewiesenen Fläche für Garagen und Nebengebäude zulässig.
Die Garagentore sind mit einer Holzbeplankung zu versehen.

5 Lagern, abstellen

Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerplätze sind unzulässig.

6 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 BayBO gleichwohl Anwendung.

7. Immissionsschutz:

a) In den mit Grundrißorientierung (GO) gekennzeichneten Gebäuden dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an die Ostfassaden orientiert werden. Werden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die Nord- und Südfassade orientiert, so müssen sie gleichzeitig ein Fenster an der Westfassade haben; falls zusätzliche Fenster an der Westfassade nicht möglich sind (z.B. bei Doppelhäusern), sind die Schlaf- und Kinderzimmer an den Süd- und Nordfassaden zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Die Fenster an den Nord-, Süd- und Ostfassaden und die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Westfassaden sind als Schallschutzfenster der Klasse III mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB (entsprechend VDI-Richtlinie 2719) auszuführen.

Alle übrigen Fenster sind als Schallschutzfenster der Klasse II mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 30 dB (entsprechend VDI-Richtlinie 2719) auszuführen.

b) Bei den westlich der gekennzeichneten Häusern (GO) gelegenen Gebäuden sowie den Gebäuden auf Fl.Nr. 1174/2 und 1174/3 sind die Fenster an den der B 11 zugewandten Fassaden als Schallschutzfenster der Klasse III auszuführen. Alle übrigen Fenster sind als Schallschutzfenster der Klasse II mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 30 dB (entsprechend VDI-Richtlinie 2719) auszuführen.

c) Die verbleibende Restfläche zwischen der Bundesstraße und dem Baugebietsrand wird als "Abstandsfläche" gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB festgesetzt.

d) Für die 3 Wohngebäude der am nächsten der B 11 liegenden Bauzeile sind die Wohnräume an die lärmabgewandten Hausseiten (Nord-, Süd- oder Westseite) zu orientieren oder zusätzlich durch Wintergärten an den Ostfassaden abzuschirmen.

8. Gartenflächen:

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. ein standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) An standortgemäßen und heimischen Gehölzen werden z.B. empfohlen: Bergahorn, Winterlinde, Esche, Buche, Hainbuche, Feldahorn, Birke

Insbesondere empfohlen und für das Landschaftsbild unserer Dörfer typisch sind: Hochstammobstgehölze verschiedener Sorten.

- d) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

9. Leitungen:

Samtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

Die Rechte der Deutschen Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt.

D) Hinweise:

1. Schneelasten:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,34 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

2. Abwasserbeseitigung:

Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

E) Nachrichtliche Übernahmen:

1. Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl vom 02.11.1994 ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.

2. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an das zentrale Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

4. Pflanzabstände

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Bichl am 21. 06. 1994 gefaßt und am 28. 06. 1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30. 05. 1994 hat vom 01. 07. 1994 bis 31. 08. 1994 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22. 07. 1994 hat in der Zeit vom 05. 09. 1994 bis 04. 10. 1994 stattgefunden (§ 4 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14. 05. 1996 mit Begründung vom 08. 05. 1996 hat in der Zeit vom 08. 07. 1996 bis 09. 08. 1996 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20. 08. 1996 hat in der Zeit vom 30. 09. 1996 bis 31. 10. 1996 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ~~20. 08. 1996~~ ^{10. 01. 97} wurde vom Gemeinderat Bichl am 26. 11. 1996 gefaßt (§ 10 BauGB).
6. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ~~10. 01. 97~~ wurde mit Schreiben der Gemeinde Bichl vom ~~31. 01. 97~~ an das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 03. 03. 97 Az: 27-610-3112 Wa/Sch die Genehmigung erteilt (§ 11 BauGB).
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan erfolgte am 27. 03. 1997, dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44 Abs.5 und § 215 Abs.2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 12. 03. 1997 in Kraft (§ 12 BauGB).



Bichl

den 26. 03. 1997

Phind

1. Bürgermeister