

Gemeinde Bichl

Bebauungsplan

"NÖRDLICH BAHNHOF"

Planfertiger :

Bögl Planungs GmbH
Deutenhausener Str. 4
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 40033

Architekt Manfred Bögl

Grünordnung :

Vogl und Kloyer
Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 9010074

Weilheim, 27.11.2012
Geändert, 29.01.2013
Geändert, 14.05.2013
Geändert, 10.07.2013
Geändert, 17.09.2013



Fußballplatz

829

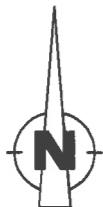
WA / o	
II / SD	E
DN 22° - 28°	WH = 6.30 m
2 WE	GR = 110 m ²

WA / o	
II / SD	ED
DN 22° - 28°	WH = 6.30 m
2 WE / Einzelhaus 2 WE / Doppelhaushälfte	
GR / Einzelhaus = 110 m ² GR/Doppelhaushälfte = 95 m ²	

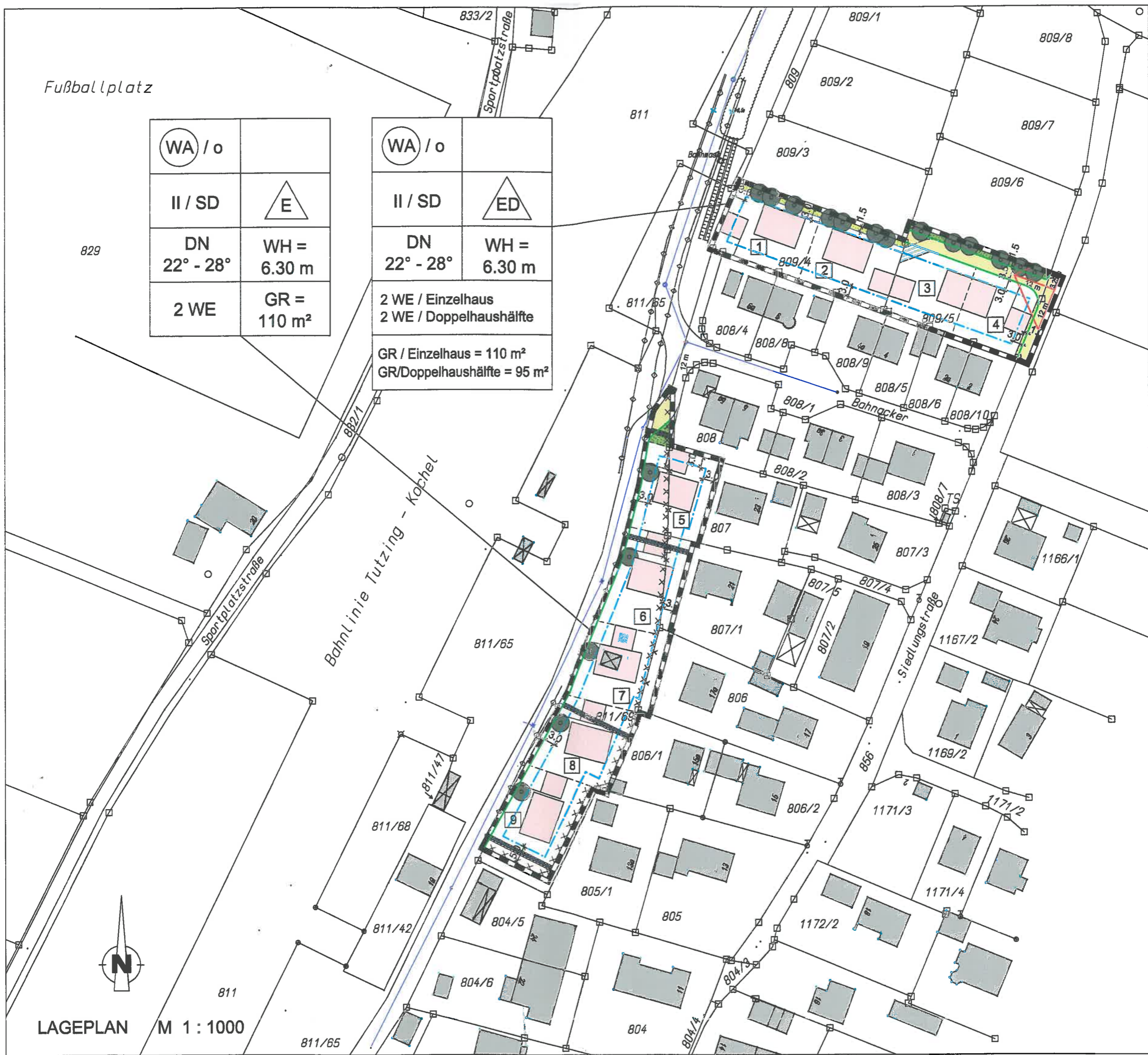
Bahnlinie Tutzing - Kochel

Sportplatzstraße

Sportplatzstraße



LAGEPLAN M 1 : 1000



Die Gemeinde Bichl erläßt aufgrund von §§ 1 bis 4c und 8 bis 10, sowie § 13 a 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 - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen




1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  allgemeines Wohngebiet
- 1.2 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2 WH = 6,30 m maximal zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,30 m (gemessen von Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OK EG FFB) entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK EG FFB darf maximal 0,30 m über der OK. Mittelachse Erschließungsstraße (gemessen Mitte Grundstück / Mitte Straßenachse) liegen
- 2.3 GR = 110 m² maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 110 m² bei Einzelhäusern und 95 m² bei Doppelhaushälften und zusätzlich eingeschossige Erweiterungen (z.B. Wintergärten) bis zu einer max. Grundfläche von 15 m² zulässig; die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten max. 70 % betragen




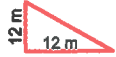
3.0 Bauweise, Baugrenze

- 3.1  Baugrenze
(die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 o offene Bauweise


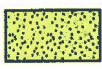
4.0 Dachform

- 4.1 SD Satteldach
- 4.2 DN = 22°-28° Dachneigung




5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  private Verkehrsfläche - mit einem für Geh- und Fahrtrecht zugunsten Fl.Nr. 809/4 zu belastende Fläche
- 5.4  Sichtdreieck - von jeglicher Sichtbehinderung über 1.0 m freizuhalten








6.0 Grünflächen

- 6.1  kleinkroniger Baum zu pflanzen
- 6.2  öffentliche Grünfläche
- 6.3  private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2  Maßzahl in Meter, z. B. 5,50m
- 7.3  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 8.3  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 8.4  vorgeschlagene Baukörper
- 8.5  abzubrechende Gebäude
- 8.6 811/69 bestehende Flurnummern, z. B. 811/69
- 8.7  Baugrundstücksnummer
- 8.8  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

B. Festsetzung durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Ziffer 2, sowie Absatz 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe.

3.0 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

3.1 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) wird auf maximal 2 festgesetzt.

4.0 Mindestgrundstücksgröße

4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 460 m² für ein Einzelhaus und 350 m² für eine Doppelhaushälfte.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.1 Nebenanlagen und Garagen können unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.0 Wintergärten

6.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Zulässig sind nur erdgeschossige Wintergärten. Je Baugrundstück ist nur ein Wintergartenanbau zulässig. Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen längere Seite am Hauptgebäude anzubauen ist. Die zulässige Länge wird auf maximal 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge begrenzt. Die Dachneigung hat mindestens 18 ° zu betragen. Folgende Dachformen sind zulässig: Pultdächer, die firstseitig an das Hauptgebäude angebaut sind; Satteldächer, mit einem Ortgang am Hauptgebäude angebaut. Die maximale Wandhöhe beträgt 2,50 m (Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand). Alle Außenwände, mit Ausnahme der Grenzwände, sind vollständig verglast herzustellen. Geschlossene Brüstungen oder Wandscheiben sind unzulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zweiter oder dritter Wuchsordnung zu pflanzen. Festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Halb- oder Hochstämme.

7.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzgrößen zu wählen :

Kleinkronige Bäume : Hochstamm 3xv, StU 12 - 14

Mittel- bis großkronige Bäume : Hochstamm 3xv, StU 16 - 18

Die Standorte können etwas verschoben werden, wobei das Prinzip der straßenbegleitenden Pflanzung beizubehalten ist.

8.0 Grundform der Gebäude

- 8.1 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens $\frac{1}{5}$ länger ist als die Giebelseite.

9.0 Dächer

- 9.1 Die Dächer sind mit nicht glänzenden Dachpfannen in roten Farbtönen einzudecken. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig. Es werden allseits Dachüberstände von mindestens 80 cm vorgeschrieben. Liegende Dachflächenfenster sind nur höchstens zweimal je Dachfläche und je Doppelhaushälfte und Einzelhaus zugelassen. Als Form der Dachflächenfenster ist ein Rechteck zu verwenden.

10.0 Widerkehr

- 10.1 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 33 % der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 3,0 m zulässig.

11.0 Fassadengestaltung

- 11.1 Die Außenfassade ist zu verputzen und in lichten Farbtönen zu halten. Holzbauten sind auch naturbelassen möglich. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

12.0 Garagen und sonstige Nebenanlagen

- 12.1 Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingefriedet sein.

13.0 Einfriedung

- 13.1 Straßenseitige Einzäunungen sind als offene Holzzäune auszuführen, deren Höhe darf 1,0 m über Oberkante fertiges Gelände nicht übersteigen. Zwischen den Grundstücken ist auch eine senkrechte Metalleinzäunung bzw. Maschendraht zulässig. Sie ist in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

14.0 Mülltonnenplätze

- 14.1 Mülltonnenplätze sind in oder an das Haus, die Garage oder sonstige Nebengebäude, oder am Zaun, ein- oder anzufügen. Eine straßenseitige bündige Integration in den Zaun ist ebenfalls zulässig.

15.0 Bodenversiegelung

- 15.1 Befestigte Flächen auf den unbebauten Privatgrundstücken für Zufahrten, Stellplätze, etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) zu verwenden.

16.0 Aufstellen und Lagern

- 16.1 Das Aufstellen von freistehenden Gastanks ist unzulässig.

17.0 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen

- 17.1 Je Doppelhaushälfte und Einzelhaus ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

C. Hinweise

1.0 Schneelast

- 1.1 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die jeweils gültige Schneelastzone anzusetzen.

2.0 Bodenfunde

- 2.1 In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Bichl angezeigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLfD gemäß den Bestimmungen des DSchG.

3.0 Landwirtschaftliche Immissionen

- 3.1 Die Käufer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.

4.0 Niederschlagswasser

- 4.1 Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten (Zisternen, Rigolen, Schächte) in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet. Für die Bemessung der Niederschlagswasserrückhaltanlagen sollte folgende Tabelle herangezogen werden :

Befestigte Fläche (m ²)	Erf. Rückhaltevolumen (m ³)	Befestigte Fläche (m ²)	Erf. Rückhaltevolumen (m ³)	Befestigte Fläche (m ²)	Erf. Rückhaltevolumen (m ³)
50	0,7	500	6,6	1000	13,1
100	1,3	600	7,9	1500	19,7
200	2,6	700	9,2	2000	26,2
300	3,9	800	10,5	2500	32,8
400	5,2	900	11,8	3000	39,4

5.0 Ortsgestaltungssatzung

- 5.1 Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl in der Fassung vom 09.01.2007 ist zu beachten.

6.0 Altlasten

- 6.1 Auf die Altlastenuntersuchung vom 04.11.2009 wird hingewiesen.
Die Entsorgung ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

7.0 Grunddienstbarkeit

- 7.1 Die vorhandenen Kanalleitungen, die durch die neuen Grundstücke verlaufen, sind durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Empfohlene Baumarten :

Bäume 3. Ordnung (Kleinkronige Bäume)

Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

9.0 Grundwasser

- 9.1 Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist vom Bauwerber eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

10.0 Erschütterungen

- 10.1 Bis zu einem Abstand von 50 m vom Bahngleis können Erschütterungen durch den Schienenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Für Neubaumaßnahmen werden deshalb Erschütterungsmessungen empfohlen, damit Fundamente und Mauerwerk entsprechend ausgelegt werden können.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Bahnhof", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 06.12.2012 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.12.2012 bis 18.01.2013.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.12.2012 bis 18.01.2013 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.03.2013 bis 12.04.2013 öffentlich ausgelegt.
5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2013 bis 02.09.2013.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Bickl, den 18.09.2013


.....
1. Bürgermeister

(Siegel)



7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 17.09.2013 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 24.09.2013.
8. Der Bebauungsplan "Nördlich Bahnhof" in der Fassung vom 17.09.2013 ist mit dieser Bekanntmachung am 24.09.2013 in Kraft getreten.

Bickl, den 25.09.2013


.....
1. Bürgermeister

(Siegel)

