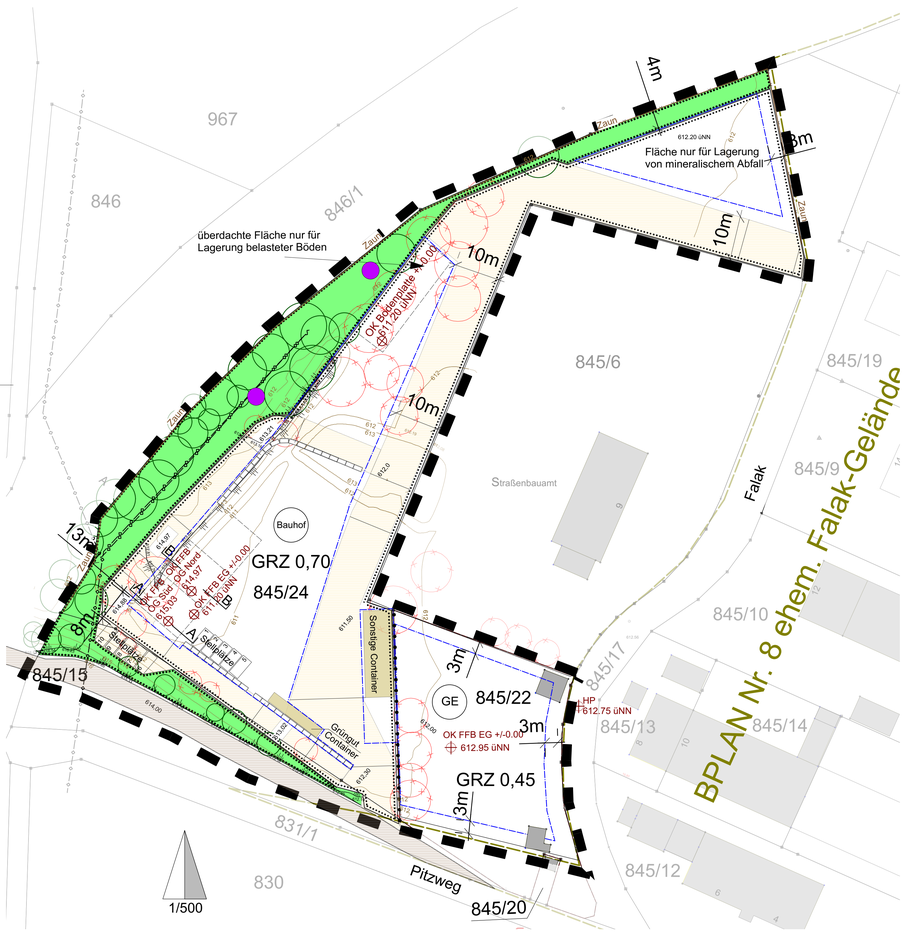
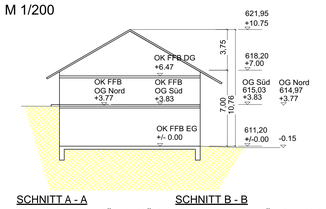


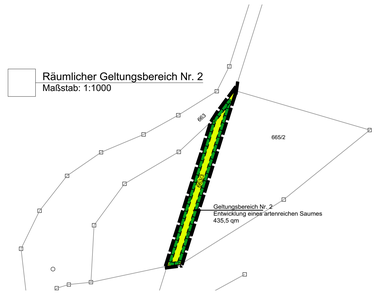
M 1/200



SCHNITT A - A
GEPLANTES GEBÄUDE SÜD

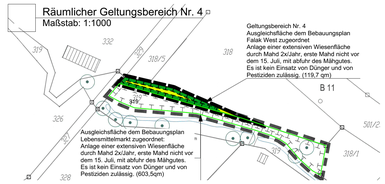
SCHNITT B - B
GEPLANTES GEBÄUDE NORD

Räumlicher Geltungsbereich Nr. 2
Maßstab: 1:1000



Räumlicher Geltungsbereich Nr. 3
Maßstab: 1:1000

Räumlicher Geltungsbereich Nr. 4
Maßstab: 1:1000



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich Nr. 1

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Ausgleichsflächen mit Nummerierung, hier Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4

2. Art der Nutzung

2.1 GE — Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach 1. Festsetzungen durch Text

2.2 Fläche für den Gemeinbedarf - hier Bauhof

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

3. Maß der Nutzung

3.1 GRZ 0,70 — Grundflächenzahl, z.B. 0,70

4. überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

5. Verkehrsfläche

5.1 private Verkehrsfläche

5.2 Stützmauer

6. Grünordnung

6.1 Fläche mit Pflanzbindung siehe Festsetzung C 6.1.1

6.2 Anlage eines Ersatzhabitats für Eidechsen siehe Festsetzung C. 9.3

7. Ausgleichsflächen

7.1 Ausgleichsfläche die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet ist, siehe Festsetzung C 7.1

8. Vermaßung / Höhen

8.1 6m — Maßangabe in Meter, z.B. 6,00m

8.2 OK-FFB EG +/-0,00 / 611,20 üNN — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss +/-0,00, z.B. 611,20 Meter über NN

8.3 HP / 612,75 üNN — Höhenbezugspunkt 612,75 Meter über NN

8.4 612 — Höhenlinie mit Höhenkoten

8.5 612,30 — Höhenkote Erschließung, z.B. 612,30 Meter über NN

B. Hinweise durch Planzeichen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "ehemaliges Falak-Gelände" i. d. F. von 1984 1. Änderung 1987

2. bestehendes Gebäude

3. Vorschlag Gebäude/ Überdachung

4. bestehende Grundstücksgrenze

5. 9 — Hausummer

6. 845/22 — Flurnummer, z.B. Fl.Nr. 845/22

7. A — A — Schnittlinie, z.B. Schnitt A - A

8. Zaun

9. 613,22 — Böschung, Oberkante z.B. 613,22 Meter über NN

10. Baum- und Strauchbestand

11. Baum-/ Strauchbestand wird gerodet

12. bestehender Fahrweg

13. Stellplätze, hier Stellplatz Nr. 1

14. geplanter Aufstellbereich für Container

15. bestehende Entwässerungstrasse unterirdisch

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE – Gewerbegebiet:
zulässig sind nur:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Pro Betrieb kann ausnahmsweise eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, auch Lagerplätze für Abfälle zur Beseitigung,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof:
zulässig sind nur:
- Bauhof und Wertstoffhof
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe für den Betrieb des Bau- und Wertstoffhofes, sowie Lagerplätze zur Lagerung von mineralischem Abfall,
- Büro- und Verwaltungsräume für den Bau- und Wertstoffhof
- Unselbstständige, betriebseigene Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl darf für das Gewerbegebiet GE maximal 0,45 (GRZ) und für die Gemeinbedarfsfläche Bauhof maximal 0,70 (GRZ) betragen.

2.2 Die Wandhöhe beträgt max. 7,00m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

4. Abstandsflächen und Genehmigungsfreistellung

Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
Alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben sind von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 - 30° zulässig.

5.1.1 Die Gebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
Der First muss mittig, parallel zur Traufseite verlaufen.

5.1.2 Die Satteldächer müssen giebel- und traufseitig einen Dachübertrag von mind. 0,50m aufweisen.

5.2 Die Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun, grau), nicht glänzend auszuführen.

5.2.1 Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien.

5.2.2 Für Regenwasserleitungen sind hingegen kupfer- oder zinkhaltige Materialien zulässig.

5.3 Die Fassaden sind **nur** mit glattem Putz in gedämpften Farbtönen oder mit Holzverkleidungen in hellen Naturholztönen zu gestalten.

5.4 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen
- Je Einzelgebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

6. Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (§ 20 GaStellV) nachzuweisen.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

7.1.1 Flächen mit Pflanzbindung:
Pflanzbindung gemäß Planzeichen A 6.1
Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind je angefangene 100 qm Grünfläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (E. Hinweise durch Text Pkt. 11.4.1 oder 11.4.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (E. Hinweise durch Text Pkt. 11.4.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung der Sträucher soll innerhalb der Fläche für Pflanzbindungen in lockeren Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von ca. 1,5m untereinander ausgeführt werden. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet und sind vorrangig zu erhalten.

7.1.2 zusätzliche Pflanzungen:
Zusätzlich zu den unter Pkt. 6.1.1 genannten Pflanzungen ist, innerhalb der Baugrundstücke je angefangener 500qm Grundstücksfläche (GR) ein Baum in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (E. Hinweise durch Text Pkt. 11.4.1 oder 11.4.2) zu pflanzen.

7.1.3 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten gleichwertigen Ersatz zu leisten.

7.2 Gestaltung der Grünflächen und Stellplätze

7.2.1 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

7.2.2 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

7.3 Sonstige Festsetzungen

7.3.1 Es sind nur autochtone Gehölze zulässig. Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind unzulässig.

7.3.2 Sämtliche nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

8. Ausgleichsflächen

8.1 Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 1.638,8 qm.
Dieser wird innerhalb der Geltungsbereiche Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Bebauungsplan „Falak West" zugeordnet. Nachstehende Flächen sind wie folgt zu entwickeln:

Geltungsbereich Nr. 2 & Nr. 3:

Flurnummer(n):	663/2 und 663/3
Gemarkung:	Bichl
Anerkennungsfaktor:	je 1,0
Kompensationsfläche:	1.519,1 qm (1083,6 qm + 435,5 qm)
Entwicklungsziel:	artenreicher Saum, extensiv genutzt
Erstgestaltungsmaßnahmen:	Ansaht
Weitere Festsetzungen:	(siehe Umweltbericht)

Geltungsbereich Nr. 4:

Flurnummer(n):	319 (Geltungsbereich Nr. 4)
Gemarkung:	Bichl
Anerkennungsfaktor:	1,0
Kompensationsfläche:	119,7 qm
Entwicklungsziel:	extensive Wiesenfläche
Erstgestaltungsmaßnahmen:	keine
Weitere Festsetzungen:	Mahd 2x / Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juli, mit Abfuhr des Mähgutes. Es ist kein Einsatz von Dünger und von Pestiziden zulässig.

8.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

9. Artenschutz

9.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

9.2 Innerhalb eines 8m breiten Streifens entlang der Fläche mit Pflanzbindung sind keine Beleuchtungseinrichtungen zulässig. Beleuchtungseinrichtungen außerhalb dieses Bereiches dürfen nur so ausgerichtet werden, dass eine Beeinträchtigung der begleitenden Gehölzstruktur ausgeschlossen ist.

9.3 Vorgezogene Maßnahmen:
Bis spätestens Ende März im dem Jahr vor Baubeginn sind zwei Ersatzhabitate für Eidechsen an den planerisch gekennzeichneten Stellen zu schaffen. Die Steinhaufen sind aus steinigem (ca. 70%) und sandigem Material (ca. 30%) strukturreich anzulegen und mindestens ein Volumen von 5cbm je Haufen aufweisen. Die Schichtdicke des Haufens sollte ca. 70cm betragen.

9.4 Abräumen der Baufläche:
Das Abräumen der Baufläche (ausgenommen der Gehölzrodung) ist erst ab Anfang April zulässig. Vor dem Abtragen des Materials müssen die Flächen kurz gemäht werden und das Mahdgut abtransportiert werden. Es ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen um von einem Fachmann (z.B. Biologen) die vorhandenen Eidechsen gefangen und in das Ersatzhabitat umgesiedelt werden.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dabei sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Webeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen unzulässig.

D. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500 000 € (fünfhunderttausend) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Nachrichtliche Übernahme
Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl in der Fassung vom 28.06.2017 ist zu beachten.

E. Hinweise durch Text

1. Immissionsschutz

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben zuwirksamten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel der Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinschlüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für die innerhalb von Gewerbeflächen gelegenen Immissionsorte gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

2. Gebäudeanforderungen

2.1 Schneelast: Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die jeweils gültige Schneelastzone anzusetzen.

2.2 Die Gebäude müssen gegen Hangdruck und wild abfließendes Wasser gesichert werden und in WU-Beton ausgeführt werden.

2.3 Den Bodenverhältnissen ist im Rahmen der Statik Rechnung zu tragen. Bzw. falls erforderlich vor Beginn der Baumaßnahme die Bodenverhältnisse zu prüfen.

2.4 Es wird auf die Anwendungshinweise für die Auslegung im Katastrophenfall des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020 (Aktenzeichen 25-4611.110) hingewiesen.

3. Brandschutz

3.1 Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Für das Gewerbegebiet kann es je nach Bebauung und der Brandlasten notwendig sein, als Grundschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/min. über zwei Stunden zu gewährleisten.

3.2 Bei Gebäudelängen über 40m sind Brandabschnitte zu bilden.

3.3 Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50m zu den Anwesen anfahren kann, um eine Personenrettung ohne Verzögerung durchführen zu können. Bei Sonderbauten ist eine direkte Anfahrt sicherzustellen.

4. Bodendenkmäler

4.1 Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

4.2 In Übereinstimmung mit Art. 8 Abs. 1-2 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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

5. Oberflächenwasser/ Grundwasser/ Niederschlagswasser

5.1 Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. Es wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen ggf. anfallendes Grundwasser bei Starkregenereignissen zu prüfen.

5.2 Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 06.06.2016 liegt vor.

5.3 Die geplanten Maßnahmen sind von wild abfließendem Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 37 WHG wird hingewiesen.

5.4 Die Gebäude und Anlagen sind gegen Hang- und Schichtwasser zu schützen.
Von Seiten des Bauherrn sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Es wird eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfohlen, um Risiken durch Hochwasser soweit als möglich zu verringern (vgl. LEP 7.2.5 (G); RP 17 B XI 6.1 (G)).
Ggf. ist ein weiterer Nachweis durch ein Planungsbüro bzw. durch das Planungsbüro Ponzholzer erbringen.

5.5 Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z.B. Kellergeschoss im Grundwasser – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

5.6 Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer möglich ist.

5.7 Die Niederschlagswasserableitung wurde für das Gebiet über den Gassengraben in die Loisach im Wasserrechtsverfahren vom 06.06.2016 genehmigt. Der komplette Bereich des Gebietes *Falak West* wurde hier als gepflasterte Fläche festgelegt.
Siehe Anlage *„Niederschlagswasserableitung Gassengraben"* vom 06.06.2016 vom Planungsbüro Ponholzer.

6. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

6.1 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

6.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstückskentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

6.3 Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

6.4 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

6.5 Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Bichl) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

6.6 Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

7. Stromversorgung

7.1 Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

7.2 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche / private Erschließungsflächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

7.3 Leitungstrassen
Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden VDEW- Vorschriften notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

7.4 Aufgrund der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Des Weiteren ist ein Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse einzuhalten.

8. Attlasten

8.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

8.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9. Verkehr/ Werbeanlagen entlang der B472/ B11

9.1 Bei der baulichen Ausführung der Erschließungszufahrt haben die Veranlasser/ Antragsteller und deren beauftragte Firmen dafür Sorge zu tragen, die bestehenden baulichen Anlagen zu schützen.

9.2 Innerörtliche Werbung darf den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden.

10. Spartengespräche
Im Zuge der Straßenplanung und vor Beginn der Bauarbeiten muss ein Gespräch mit allen Sparten vereinbart werden, um eventuell benötigte Flächen zu definieren.

11. Grünbereiche und Schutzzonen

11.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen Gesetze und/oder Merkblättern (z.B. DIN 18920, RAS LP 4, etc.) zu schützen.

11.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

11.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Spartenträger abzustimmen und durchzuführen.

11.4 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen
Art der Bäume und Sträucher:

11.4.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

11.4.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Prunus avium in Arten u. Sorten	–	Kirsche

11.4.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Salix in Arten	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Holunder
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	–	Wasser-Schneeball

11.4.4 Pflanzabstände
Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind folgende Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) verwiesen.

Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu Landwirtschaftlichen Flächen:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m, wenn dadurch dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.12. 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … hat in der Zeit vom … bis … stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … hat in der Zeit vom … bis … stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis …. beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis … öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom … wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis …. beteiligt.

7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis … öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom … den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom … als Satzung beschlossen.

Bichl, den ….

(Siegel)

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans wurde am … gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bichl, den ….

(Siegel)

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

GEMEINDE	BICHL
LANDKREIS	Bad Tölz - Wolfratshausen
BEBAUUNGSPLAN	**"Falak West"** Gemarkung Bichl
PLANFERTIGER	**Bebauungsplan** Vera Winzinger Architektin+Stadtplanerin Ammerseestraße 11 86919 Utting Holzhausen m. 0171-3516979 **Grünordnung / Umweltbericht** **BREINL , ,** **Landschaftsarchitektur + Stadtplanung** Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf telefon 08734 - 9391396 mail info@breinl-planung.de web www.breinl-planung.de
PLANDATUM	Aufgestellt: 18.12.2018 Planfassung: 05.11.2019 29.10.2020 Satzungsbeschluss: 21.12.2020

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde **BICHL**
erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauBG
Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und der Verordnung über die bauliche Nutzung - BauNVO den Bebauungsplans "Falak West" als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB

als **S A T Z U N G**