

TEIL/  
**Begründung zum Bebauungsplan**

Nr. 9 A Gemeinde — Markt — Bichl BICHL, Lindenallee - OST vom 18. Dez. 81  
für das Gebiet östlich der Lindenallee am südlichen Ortsrand

umfassend die Grundstücke Teile der Flurstücke 1563 und 1561 der Gemarkung Bichl.

Entwurfsverfasser: Architekt VFA Wilh. Delor, Wettersteinstr. 7, 8174 Benediktbeuern.

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... — vom ..... entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... — vom 5. 5. 1980 ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: derzeit wird die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBAUG, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ( § 2 Abs. 5 BBAUG ) durchgeführt. ( unter Einhaltung des Einheimischen-Modells )

oder<sup>1)</sup>

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

oder<sup>1)</sup>

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

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

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.

oder<sup>1)</sup>

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) Befriedigung der Baubedürfnisse von zwei Erben des Anwesens Schöffmann,
- b) Verkaufsmöglichkeit eines Einzelhaus-Grundstückes zum Zwecke der Endfinanzierung des Neubauhofes Landwirt Georg Schöffmann, **wegen Abbruch** des alten Anwesens, infolge Verkehrsforderung im Ortskern Bichl.
- c) Projektierung der Teilfläche B, als evtl. spätere Wohnbaufläche.
- d) Abrundung des Baugebietes.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt ca. 300 m — ~~nördlich~~ — ~~südlich~~ — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Bichl  
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — die Baugebiete — ~~westlich~~ und ~~südlich~~ der bisherigen Endbebauung der Lindenallee, und war bislang Grünfläche außerhalb der Bauzone.

Es hat eine Größe von 0,49 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>1.200</u> m	Volksschule	<u>1.500</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>300</u> m	Versorgungsläden	<u>300</u> m
Kirche:	<u>800</u> m		

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Süden leicht — ~~stark~~ — ab.  
 Das Grundwasser liegt ca. 4,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 30 cm Humus, Sand, lehmiger und grober Kies  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
 Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden: beiderseits der Lindenallee alter Baumbestand: Linden, ca. 10 bis 12 m hoch, (Denkmalschutz)

**C. Geplante bauliche Nutzung**

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

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
<u>Reines Wohngebiet (WR.)</u>	<u>0,32 ha</u>	<u>Stufe A aus Flur 1563 und</u>
	<u>0,17 ha</u>	<u>Stufe B aus Flur 1561</u>
	<u>0,49 ha</u>	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: in Teilstufe A  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

3 zwei — geschosige Wohngebäude mit ca. 5 Wohnungen  
 ..... geschosige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
 ..... geschosige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

projektierte Teilstufe B als evtl. spätere Wohnbaufläche

3 Garagen und 3 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 10 Einwohner mit ca. 5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	Teilstufe A	0,29	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen		0,03	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))			0,32 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	anschließend unbebaubare Wiesenflächen		ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen			ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))			0,32 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	100	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	0	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	0	%
	100	%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	86,8	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13,2	%
	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 (§§ 45 ff BBauG) / eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Bauge-~~

~~biet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: teilweise Flur 1563 und teilweise Flur 1561

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Lindenallee ~~Straße~~ und die neue 4,00 m breite Stich Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgendem Teilabschnitt~~ hergestellt: .....
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche / geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt / BICHL des ..... Verbandes  
 Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ ..... 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, wenn die folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage Ortskanalisation im wesentlichen abgeschlossen ist.  
 — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 als Übergangslösung.
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.







### H. Weitere Erläuterungen

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

- a) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.
- b) Ein Wendepplatz für LKW<sup>s</sup> kann am Ende der Stichstraße mit Hilfe einer Teilfläche des 8,00 m tiefen Vorgartens gebildet werden. Wendemöglichkeiten für PKW<sup>s</sup> auf den Garagen-Vorplätzen der Einzelhaus-Grundstücke.
- c) Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind dabei zu beachten. (Zufahrt für das Eckgrundstück nur über die Erschließungsstraße)
- d) In diesem Bebauungsplan sind zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Unzulässig ist ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß. Auch unzulässig ist eine erdgeschossige Bauweise ohne Kniestock, wobei der Kniestock 0,80 m mindestens betragen muß, und höchstens 1,60 m sein darf. Zu hohe Gebäude sollen am Ortsrand Bichl vermieden werden.
- e) Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Die Garagendächer sollen nach Möglichkeit in die Dachhaut der Wohnhäuser mit eingebunden werden.
- f) Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Je Baugrundstück ist ein Eingrünungsplan von den Bauwerbern herzugeben.
- g) Für die Gestaltung der Gebäude sind folgende Festsetzungen getroffen:
  1. Satteldächer, 23°, max. 27°
  2. Ziegelrote Dacheindeckung
  3. Geländer der Balkone als Holzkonstruktion (Farbton:braun)
  4. Mülltonnen verdeckt aufstellen
  5. Außer bei Stellplätzen straßenseits einheitliche Holzeinfriedungen, sonst grüner kunststoffüberzogener Maschendrahtzaun, 1,20 m hoch.
- h) Für die bauliche Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen:
 

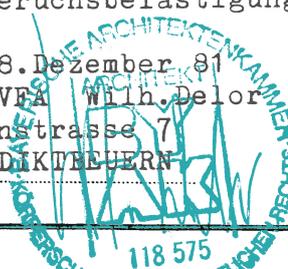
Grundflächenzahl	GRZ = 0,20
Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,40
- i) Standplatz vor den Garagen ist mit mindestens 5,00 m einzuhalten.
- j) Der endgültige Ausbau der Versorgungsleitungen für Strom- und Telefon-Anschlüsse erfolgt in Form von Erdkabel.
- k) Obwohl das Gebiet als Allgemeines-Wohngebiet (WA) nach §4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird, soll durch Festsetzung sichergestellt werden, daß kein Grundstücksbesitzer der ausgewiesenen 3 Parzellen in Zukunft Klage darüber erheben kann, weil das angrenzende Freigelände landwirtschaftlich genutzt wird. (mögliche Lärm- u. Geruchsbelästigungen)

**Der Entwurfsverfasser**

Benediktbeuern, den 18. Dezember 81  
 Architekt VFA Wilh. Delor  
 Wettersteinstrasse 7  
 8174 BENEDIKTBEUERN

geändert: 24. Mai 82

18. Jan. 83



Gemeinde Bichl

Dienststelle

*[Handwritten signature]*  
 1. Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12. Juli 1982 mit 13. Aug. 1982 in Bichl u. Benediktbeuern öffentlich ausgelegt.

Bichl 11.10.82  
 Ort, Tag

*[Handwritten signature]*  
 1. Ober-/Bürgermeister