

Gemeinde Bichl

Bebauungsplan

"SÜDLICH WIESENWEG"

Planfertiger :

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

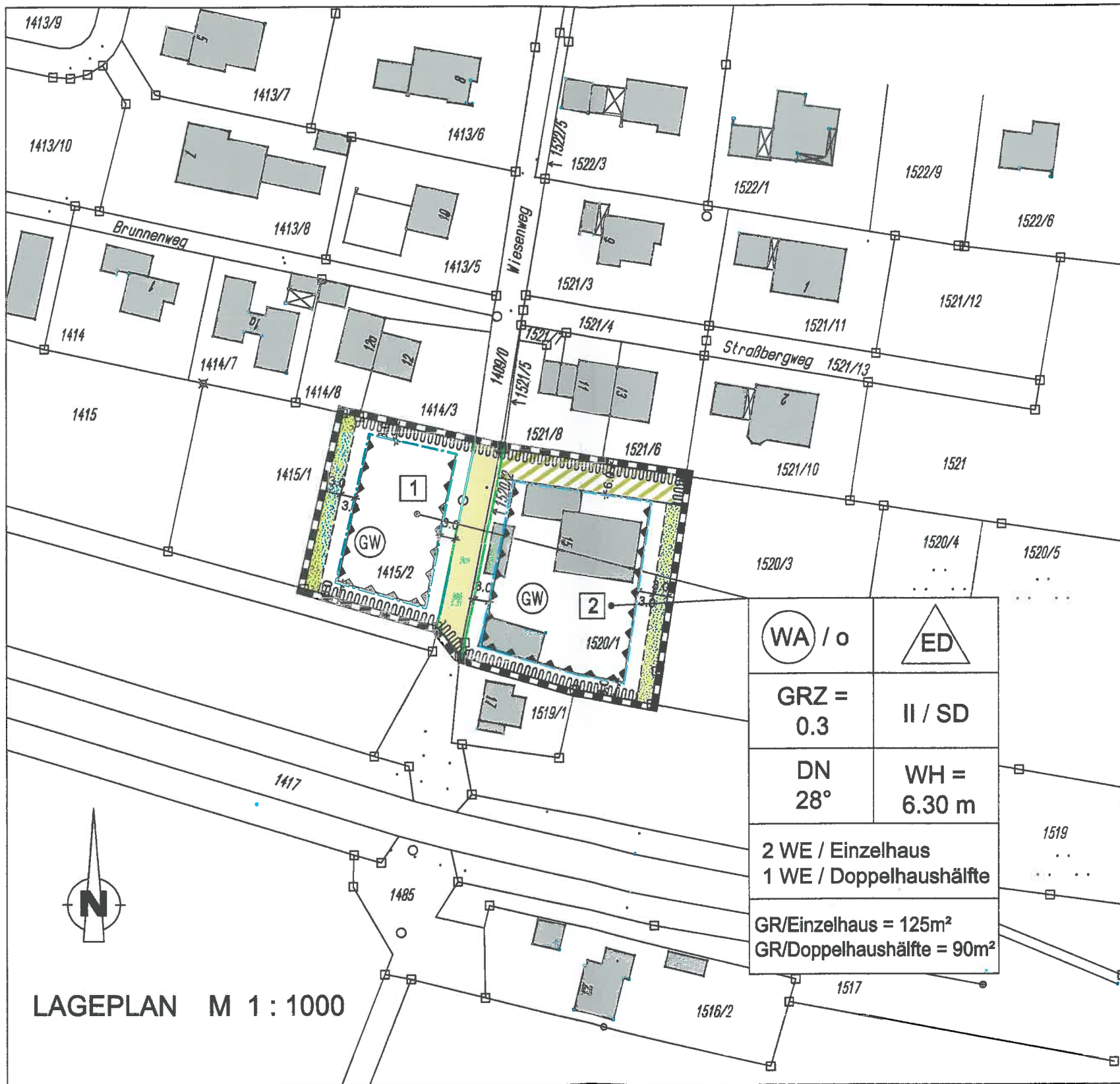

.....
Architekt Manfred Bögl

Grünordnung :

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



Weilheim, 10.12.2013
Geändert, 25.02.2014



WA / o	ED
GRZ = 0.3	II / SD
DN 28°	WH = 6.30 m
2 WE / Einzelhaus 1 WE / Doppelhaushälfte	
GR/Einzelhaus = 125m ² GR/Doppelhaushälfte = 90m ²	

LAGEPLAN M 1 : 1000

Bebauungsplan "Südlich Wiesenweg"

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, gleichzeitig ersetzt diese Neuaufstellung den seit 31.10.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich Wiesenweg".

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 auf maximal 619,45 m ü.NN liegen.
- 2.3 GR = 125 m² maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 125 m² bei Einzelhäusern und 90 m² bei Doppelhaushälften und zusätzlich eingeschossige Erweiterungen (z.B. Wintergärten) bis zu einer max. Grundfläche von 15 m² zulässig

3.0 Bauweise, Baugrenze

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

4.0 Dachform

4.1 SD Satteldach

4.2 28° Dachneigung

5.0 Verkehrsflächen

5.1  Verkehrsflächenbegrenzungslinie

5.2  öffentliche Verkehrsfläche

5.3  private Verkehrsfläche - bestehendes Geh- und Fahrrecht zugunsten Fl.Nr. 1520/3

6.0 Grünflächen

6.1  private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

7.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7.1  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

8.0 Sonstige Festsetzungen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2  Maßzahl in Meter, z. B. 5,50m

8.3  innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind passive Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzunehmen, siehe Punkt 14. Immissionsschutz

9.0 Hinweise durch Planzeichen

9.1  bestehende Grundstücksgrenzen

9.2  bestehende Gebäude

9.3 1415/2 bestehende Flurnummern, z. B. 1415/2

9.4  Baugrundstücksnummer

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 im Einzelhaus wird auf maximal 2, in Doppelhaushälften auf 1 festgesetzt.

4.0 Mindestgrundstücksgröße

- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 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 können hierauf angerechnet werden. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Halb- oder Hochstämme.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

8.1 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 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.

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 Widerkehrungen 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 Bodenversiegelung

13.1 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.

14.0 Immissionsschutz

14.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109, Ziffer 4.1) sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Für die Südfassaden im südlichen Teil des Bebauungsplanes gilt der Lärmpegelbereich (LPB) III und somit ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) von $R'_{w, res} = 35$ dB; für alle übrigen Fassaden mit Ausnahme der Nordfassaden gilt der Lärmpegelbereich (LPG) II und somit ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) von $R'_{w, res} = 30$ dB.

14.2 Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an den Südfassaden sowie im südlichen Teil des Bebauungsplanes auch an West- und Ostfassaden müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen :

- Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten geschützt (siehe Begründung).
- Es werden mechanische schalldämpfte Lüftungen eingebaut (siehe Begründung).

15.0 Verordnung über das Wasserschutzgebiet

- 15.1 Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes innerhalb der Schutzzone III. Entsprechend der Verordnung vom 25.09.2012 ist die Ausweisung neuer Baugebiete verboten.
Aufgrund der Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfratshausen vom 18.02.2014 für die Fl.Nr. 1415/2 wird dem Bebauungsplan unter folgenden Maßgaben zugestimmt :
- Es darf nur reine Wohnbebauung entstehen.
 - Das Gebäude, die Garagen und die Stellplätze sind so weit wie möglich im Norden der Grundstücke anzuordnen.
 - Die Kelleraushubtiefe beträgt : Hausecke Süd/Ost 2,80 m, Hausecke Süd/West 2.47 m, Hausecke Nord/Ost 2.70 m und Hausecke Nord/West 2.46 m unter Geländeoberkante. Die OK EG FFB ist auf der Höhe von 619,45 m ü.NN festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Kelleraushubhöhe von 616,27 ü.NN.
 - Das Gebäude darf nur mit Holz beheizt werden.
 - Es dürfen keine Bohrungen für Grundwasser- oder Erdwärmenutzungen durchgeführt werden.
 - Es dürfen keine sickerfähigen Baugruben- und Rohrleitungshinterfüllungen erstellt werden.
 - Vor Inbetriebnahme der Abwasserleitungen muss die Dichtheit der Anlagen durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung sowie alle 10 Jahre durch Druckprobe oder gleichwertige Verfahren überprüft werden.
- 15.2 Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Bichl vom 25.09.2012 sind zu beachten und besondere Sorgfalt ist darauf zu legen, dass keine Bodenverunreinigungen verursacht werden.
- 15.3 Bei Unfällen und Austreten von wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich die Verwaltungsgemeinschaft Benediktbeuern oder die Gemeinde Bichl, sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu verständigen.

C. Hinweise durch Text

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 Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.

4.0 Ortsgestaltungssatzung

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

5.0 Grünordnung

- 5.1 Empfohlene Baumarten :

Birke	Betula pendula	Kornelkirsche	Cornus mas
Feld-Ahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium		
Walnuß	Juglans regia		

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

6.0 Grundwasser, Bodenaufschlüsse

6.1 Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.09.2012 und die unter Punkt 15 dieser enthaltenen Festsetzungen sind uneingeschränkt bei allen Aushubarbeiten zu beachten. Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist vom Bauwerber eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu beantragen.

7.0 Abwasserentsorgung

7.1 Schmutzwasser

Beim Anschluss der Neubauten an die gemeindliche Kanalisation ist die Lage im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten. Zu beachten ist besonders:

- Zur Überwachung der Grundstücksentwässerungsanlage ist die gemeindliche Entwässerungssatzung zu beachten.
- Entsprechend dem technischen Regelwerk (DIN 1986-30) ist eine eingehende Sichtprüfung alle 5 Jahre erforderlich, eine Dichtheitsprüfung nach Bedarf.

7.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers aus Dachflächen ist nicht erlaubt. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat über Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten mit gedrosselter Abgabe in den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen. Bei der Errichtung der Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten darf die Kote 616,27 mÜNN nicht unterschritten werden. Die Bemessung der Niederschlagswasserrückhalteanlagen (Mindestgrößen) hat nach folgender Tabelle zu erfolgen :

Befestigte Fläche (m²)	Erf. Rückhaltevolumen (m³)	Befestigte Fläche (m²)	Erf. Rückhaltevolumen (m³)	Befestigte Fläche (m²)	Erf. Rückhaltevolumen (m³)
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

Quelle: Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur 5. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bicht vom 12.03.2009

Beim Anschluss der Regenrückhalteeinrichtungen an den gemeindlichen Mischwasserkanal ist die Lage im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten. Zu beachten ist besonders :

- zur Überwachung der Grundstücksentwässerungsanlage ist die gemeindliche Entwässerungssatzung zu beachten.
- entsprechend dem technischen Regelwerk (DIN 1986-30) ist eine eingehende Sichtprüfung alle 5 Jahre erforderlich, eine Dichtheitsprüfung nach Bedarf.

Eine Änderung der vorgesehenen Art zur Beseitigung des Niederschlagswassers Bedarf der Befreiung der Satzung und einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.09.2012 ist bei der Bearbeitung der Antragsunterlagen zu beachten.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

8.2 Die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros BL-Consult Piening GmbH vom 11.03.2013 (Bericht Nr. 12-029-03) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 17.12.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Wiesenweg", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 02.01.2014 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.01.2014 bis 07.02.2014.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.01.2014 bis 07.02.2014 durchgeführt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bichl, den 26.02.2014.....



.....
B. Pössenbacher
1. Bürgermeister

(Siegel)



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.03.2014 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bichl, den 07.03.2014.....



.....
B. Pössenbacher
1. Bürgermeister

(Siegel)

