

Bebauungsplan
„Wiesenweg West“ - 2. Änderung,
Gemeinde Bichl
- Begründung -

Gemeinde Bichl
VG Benediktbeuern
Kocheler Straße 9
83673 Bichl



Tel. 08857/238 Fax 08857/697838
E-Mail: poessenbacher@bichl.de
Internet: www.bichl.de

Fassung vom: 07.12.2018
Geändert am: 26.02.2019

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Geplante bauliche Nutzung.....	3
5. Grünordnung.....	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	5
8. Immissionen.....	5
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	5

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Bichl hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg West“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilbereiche: Das Baugebiet A umfasst den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1413, Gemarkung Bichl. Hier sollen durch die Bebauungsplanänderung zum einen die planerischen Voraussetzungen zu einer maßvollen Nachverdichtung gelegt und zum anderen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zeitgemäß angepasst werden. Dadurch sind neben der Errichtung eines Erweiterungsbaus an ein bestehendes Hauptgebäude die Voraussetzungen u. a. für energetische Sanierungsmaßnahmen geschaffen, die Einbindung der Bebauung in die Umgebung ist dennoch weiterhin sichergestellt. Um auch in Bezug auf die Baugestaltung ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird darüber hinaus die Ortsgestaltungssatzung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In dieser ist zugleich geregelt, wie viele Stellplätze pro Gebäude bereitzustellen sind. Das Baugebiet B umfasst den übrigen Änderungsbereich, für welchen die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und zur Durchgrünung in Zusammenschau mit Baugebiet A einheitlich gefasst werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

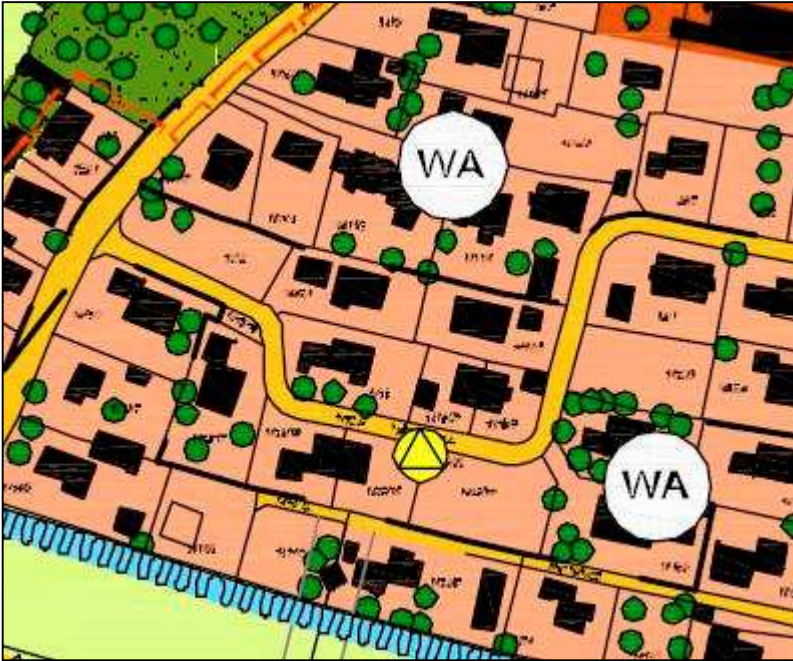
Das ca. 900 m² große Baugebiet A umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1413, Gemarkung Bichl, welches Teil des Bebauungsplanes „Wiesenweg West“ aus dem Jahr 1977 ist. Der Bebauungsplan „Wiesenweg West“ umfasst eine im Südwesten von Bichl gelegene Bebauung, welche sich entlang der Heimgartenstraße zwischen dem Wiesenweg im Osten und der Sindelsdorfer Straße im Westen erstreckt. Das Grundstück Fl.Nr. 1413 ist bereits bebaut, die noch nicht bebauten Teilbereiche werden derzeit als Gartenfläche genutzt.



Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; rote Linie: Teilgebiet A des Bebauungsplanes „Wiesenweg West“ - 2. Änderung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl, Bereich „Wiesenweg West“

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet verbindlich verankert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet A ist aktuell mit einem Einzelhaus mit angebaute Garage bestanden. Der östliche Bereich wird als Garten genutzt. Um die Möglichkeit zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Hauptgebäude zu schaffen und damit dem Wohnraumbedarf der nachwachsenden ortsansässigen Bewohner Rechnung zu tragen, wird die im Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 verankerten Baugrenze entsprechend nach Osten erweitert. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,3 sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,30 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen wird darüber hinaus ein Maß der Bebauung erreicht, das der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht. Damit trägt die Änderungsplanung auch dem Umstand Rechnung, dass das vom Baubereich A betroffene Grundstück FI.Nr. 1413, Gemarkung Bichl gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan kleiner war. Der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan geplante Weg zu den Hinterliegergrundstücken (ehemals FI.Nr. 1413/13, Gemarkung Bichl) wurde nicht realisiert und letztendlich in das Grundstück FI.Nr. 1413, Gemarkung Bichl integriert.

Durch die Bebauungsplanänderung wird in der Folge das Maß der Bebauung der größeren Grundstücksfläche angepasst.

Darüber hinaus wird für den gesamten Änderungsbereich (Baugebiet A und Baugebiet B), die Zulässigkeit von Garagen einheitlich geregelt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bichl, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

5. Grünordnung

Der Bebauungsplan „Wiesenweg West“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Grundstücksbezogene Pflanzgebote stellen eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche bereits teilweise bebaut und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Heimgartenstraße erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bichl gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.


8. Immissionen

Die ermöglichte Bebauung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Wiesenweg West“ - 2. Änderung ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Bichl, den 27.02.19


Benedikt Pössenbacher
1. Bürgermeister

