



**Bebauungsplan "Straßbergweg"**

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. Art der baulichen Nutzung**

1.1 (WA) allgemeines Wohngebiet

1.1 6 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. max. 6

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 WH = 6,50 m maximal zulässige Wandhöhe in Metern, (gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OK EG FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut (OK EG FFB ist auf Normal Null, bezogen)

2.3 GR = 120 m² maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück z.B. 120 m² bei Einzelhäusern, 95 m² bei Doppelhaushälften; bei Doppelhaushälften und Einzelhäusern sind zusätzlich eingeschossige Erweiterungen (z.B. Wintergärten) bis zu einer max. Grundfläche von 15 m² zulässig; für auskragende Bauteile, wie Balkone und Vordächer ist eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig; die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gem. § 19 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden

**3. Bauweise, Baugrenze**

3.1 Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 offene Bauweise

**4. Dachform**

4.1 SD Satteldach

4.2 DN = 22°-30° Dachneigung

4.3 variable Hauptfirstrichtung

**5. Verkehrsflächen**

5.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

5.3 Sichtdreieck 10/30 m - von jeglicher Sichtbehinderung ab 0.80 m über dem Fahrbandrand freizuhalten

**6. Grünordnung**

6.1 mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen

6.2 Straßenbegleitgrün

**7. Sonstige Festsetzungen**

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Maßzahl in Meter, z. B. 3.0 m

7.3 OK EG FFB, hier z.B. 621.60 ÜNN

7.4 621.09 OK. Straße, hier z.B. 621.09 ÜNN

**B. Hinweise durch Planzeichen**

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. vorgeschlagene Grundstücksteilung

3. aufzuhobende Grundstücksgrenzen

4. vorgeschlagene Baukörper

5. abzubrechende Gebäude

6. 1521 bestehende Flurnummern, z. B. 1521

7. Baugrundstücksnummer, z. B. 4

8. zu entfernender Baumbestand

**C. Festsetzung durch Text**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerks - betriebe) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sowie Absatz 3 Nrn. 3 - 5 werden gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt : für die Parzelle 5, 6, 7 und 8 sind je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig; für die Parzellen 10, 11 und 12 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten zulässig; für die Parzelle 4 sind je Einzelhaus 6 Wohneinheiten zulässig.

**3. Mindestgrundstücksgröße**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 460 m² für ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen, 325 m² für eine Doppelhaushälfte und 900 m² für ein Einzelhaus mit mehr als 2 Wohnungen.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

4.1 Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Bis 100 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze pro Wohnung und ab 100 m² Wohnfläche sind drei Stellplätze nachzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen stellplätzen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze ist pro Wohneinheit ein oberirdischer Stellplatz nachzuweisen.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 10 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2.75 m ab OK Gelände zugelassen werden.

4.3 Es sind auch Tiefgaragen möglich. Die Rampenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

**5. Wintergärten**

Zulässig sind nur erdgeschossige Wintergärten. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte 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. Folgende Dachformen sind zulässig: Pultdächer, die firstseitig an das Hauptgebäude angebaut sind; Satteldächer, mit einem Ortsgang am Hauptgebäude angebaut. Die maximale Wandhöhe beträgt 2,50 m (Wandhöhe ist das Maß von der Gelände - oberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand).

**6. Grünordnerische Festsetzungen**

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

6.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzgrößen zu wählen : Mittel- bis großkronige Bäume : Hochstamm 3xv, STU 16 - 18

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

6.3 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zulässig (BNatSchG).

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**7. Grundform der Gebäude**

Für Hauptgebäude ist eine einfache, längsrechteckige Grundrissform, First parallel zur Längsrichtung, zu verwenden. Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten.

**8. Dächer, Dachaufbauten**

Die Dächer sind mit nicht glänzenden Dachpflanzungen in roten Farbtönen einzudecken. Dachgauben sind in ihrer Summe bis maximal 25 % der Fassadenlänge und einzeln bis zu max. 1.50 m Breite (Ausseßmaß) und bis max. 2.00 m Firsthöhe, gemessen ab Schnittpunkt Dachfläche mit senkrechter Ansichtslinie der Dachgaube, zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mind. 1.0 m und zur Außenkante der Giebelwand mindestens 3.0 m betragen. Der Dachüberstand von Gauben darf max. 0.15 m betragen. Die Eindeckung der Gauben kann auch in Blech erfolgen. Schlegelgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig. Für Hauptgebäude sind allseits Dachüberstände von mindestens 80 cm, für Garagen und Nebengebäude sind 50 cm vorgeschrieben, davon ausgenommen der Dachüberstand an der Grundstücksgrenze.

**9. Widerkehr**

Eine Widerkehr ist nur an der Traufseite zulässig. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 33 % der Wandlänge des Einzelhauses, bzw. der Doppelhaushälfte betragen. Der Abstand zu den Giebelfassaden muß mindestens 2, 50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstrichtung liegen. Dacheindeckung wie Hauptgebäude. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2,0 m vor die Fassade zulässig.

**10. Fassadengestaltung**

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

**11. Garagen und Nebenanlagen**

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die max. zulässige, traufseitige Wandhöhe beträgt 3.0 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Dacheindeckung wie Hauptgebäude. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5.0 m betragen und darf nicht eingefriedet sein.

**12. Bodenversiegelung**

Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein, Drainpflaster, o.ä.).

**13. Aufstellen und Lagern**

Das Aufstellen von freistehenden Gas/ Öltanks ist unzulässig.

**14. Elektrische Anlagen, Antennenanlagen**

Pro Hauptgebäude (Doppelhaushälfte, Einzelhaus) ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

**15. Immissionsschutz**

15.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 gegen Außenlärm zu schützen:

- Östliches Haus auf Parzelle 4, Ostfassade; Lärmpegelbereich III; erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ .

15.2 Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an den Ost-, Nord- und Südfassaden des östlichen Hauses auf Parzelle 4 müssen eine der folgenden Eigenschaften bzw. Schutzmaßnahmen aufweisen (siehe Begründung): a) Die Räume können über ein Fenster in der unbelasteten Westfassade gelüftet werden. b) Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten geschützt. c) Es werden mechanische schalldämpfte Lüftungen eingebaut.

**D. Hinweise**

**1. Schneelast**

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

**2. Bodenfunde**

In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Boden- oder Bodenschicht 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. Landwirtschaftliche Immissionen**

Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art sind zu dulden, diese können auch Sonn- und Feiertags, sowie vor 6.00 Uhr und nach 22 Uhr auftreten.

**4. Niederschlagswasser**

4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Für die Versickerung von verunreinigtem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Können die Anforderungen an die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zusammen mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) eingehalten werden, entfällt die Genehmigungspflicht. Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit der Eingabeplanung vorzulegen.

4.2 Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Auf die Bodenuntersuchung des IB Mechnig vom ..... wird hingewiesen.

**5. Ortsgestaltungssatzung**

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

**6. Grünordnung**

- Empfohlene Baumarten :
- Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume, Straßenzäume) : Kornelkirsche, Cornus mas, Eberesche, Sorbus aucuparia
  - Winterlinde : Tilia cordata
  - Sommerlinde : Tilia platyphyllos
  - Stieleiche : Quercus robur
  - Spitzahorn : Acer platanoides
  - Bergahorn : Acer pseudoplatanus
  - Bäume 2. Ordnung (mittelkronige Bäume) : Sandbirke, Betula pendula
  - Hainbuche : Carpinus betulus
  - Feldahorn : Acer campestre
  - Vogelkirsche : Prunus avium
  - Bäume 3. Ordnung (Kleinkronige Bäume) : Kornelkirsche, Cornus mas, Eberesche, Sorbus aucuparia, Mehlbeere, Sorbus aria, Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

**7. Grundwasser**

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

**8. Barrierefreies Bauen**

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und -3 wird hingewiesen.

**9. Nachhaltiges Bauen**

- Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen :
- kompakte Bauweise
  - erhöhter Wärmeschutz
  - passive Nutzung der Solarenergie
  - sommerlicher Wärmeschutz
  - Solarthermie und Photovoltaik im Dach
  - Lüftungskonzept

**10. Baugrund**

10.1 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodenmaterials ersichtlich werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, sowie das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu verständigen (Mittelungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG).

10.2 Die Tragfähigkeit ist für jedes Bauwerk gesondert konkret zu ermitteln.

**11. Wasserschutzgebiet**

Das Baugebiet liegt nahe des Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung.

**12. Luft-Wärmepumpen**

Es sollten nur solche Luft- Wärmepumpen errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlter Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Hinweisen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen“ vom Juli 2016 verwiesen, einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/leitfrequent\\_geraeusche\\_tei3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/leitfrequent_geraeusche_tei3_luftwaermepumpen.pdf)

**13. Immissionsschutz / DIN 4109**

Die unter Punkt 15.1 genannte DIN-Vorschrift liegt bei der Gemeinde vor und ist dort einzusehen.

**14. Fotovoltaik**

Fotovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

**E. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Straßbergweg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 18.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.10.2017 bis 30.11.2017.

3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.10.2017 bis 30.11.2017 durchgeführt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2018 bis 22.02.2018 öffentlich ausgelegt.

5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.12.2019 bis 31.01.2020.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Bichl, den 07.12.2020

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.11.2020 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 08.12.2020.

8. Der Bebauungsplan "Straßbergweg" in der Fassung vom 18.11.2020 ist mit dieser Bekanntmachung am 08.12.2020 in Kraft getreten.

Bichl, den 07.12.2020

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister



**Gemeinde Bichl**

**Qualifizierter Bebauungsplan "Straßbergweg"**

**Planfertiger :**

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

*(Signature)*  
Architekt Manfred Bögl

**Grünordnung :**

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

- Weilheim, 22.05.2017  
Ergänzt, 14.06.2017  
Ergänzt, 19.06.2017  
Geändert, 27.06.2017  
Ergänzt, 10.07.2017 (Grünordnung)  
Ergänzt, 19.09.2017 (Immissionsschutz)  
Geändert, 25.09.2017  
Geändert, 12.12.2017  
Geändert, 19.12.2017  
Geändert, 24.04.2018  
Geändert, 15.11.2019  
Geändert, 09.11.2020  
Geändert, 18.11.2020