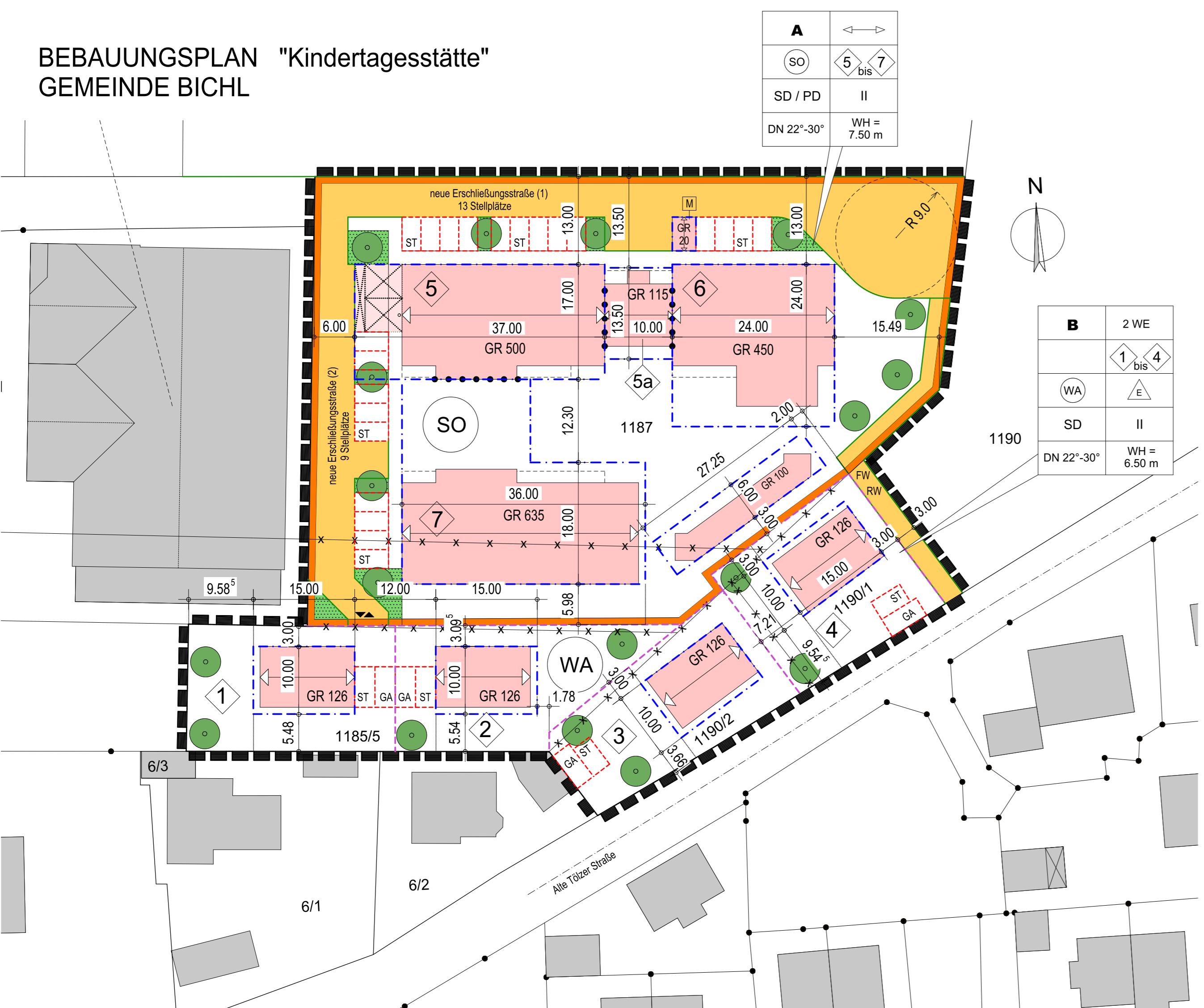


**BEBAUUNGSPLAN "Kindertagesstätte"  
GEMEINDE BICHL**



LAGEPLAN, M = 1: 500

Die Gemeinde Bichl erlässt aufgrund von  
§§ 1 bis 4c und 8 bis 10 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 Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**2 Art der baulichen Nutzung**

2.1 WA allgemeines Wohngebiet

2.2 SO Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO.

**3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GR 126 maximal zulässige Grundfläche pro Grundstück/Baufeld, hier z. B. 126 m<sup>2</sup>.

3.2 II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier z. B. 2

3.3 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
(Einzelhaus, Doppelhaushälfte), hier z. B. 2 WE

3.4 WH = 7,50 m maximal zulässige Wandhöhe, hier z. B. 7,50 m

**4 Baugrenze und Bauweise**

4.1 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bichl vom 01.02.2021.

4.2 Baugrenze

4.3 E nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig

**5 Bauliche Gestaltung**

5.1 SD Satteldach

5.2 PD Pultdach

5.3 DN = 30° zulässige Dachneigung, hier z.B. 30°

5.4 H Hauptfirstrichtung

**6 Verkehrsflächen**

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentliche Verkehrsfläche

6.3 öffentlicher Fußweg oder Radweg

6.4 GA Flächen für Garage

6.5 ST Fläche für Stellplatz

6.6 Ein- / Ausfahrt

**7 Grünordnung**

7.1 Baum, zu pflanzen

7.2 öffentliche Grünflächen

**8 Sonstige Festsetzungen**

8.1 Maßzahl in Meter, z. B. 3.0 m

8.2 bestehende Grundstücksgrenzen

8.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung

8.4 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

8.5 vorgeschlagene Baukörper

8.6 vorgeschlagene unterirdische Bebauung

8.7 bestehende Flurnummern, z. B. 1187

8.8 Baugrundstück / Baufeld, z.B. 1

8.9 A Baugebiet, z.B. A

8.10 M Müllhaus

**B Festsetzung durch Text**

**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Der nördliche Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. (Baugebiet A)  
Im Sondernutzungsbereich sind nur Gebäude und Räume sowie Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig.

1.2 Der südliche Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. (Baugebiet B)  
Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Absatz 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

SO: Die max. zulässige Grundfläche darf für Terrassen um bis zu 25 % überschritten werden.

Im Baugebiet A dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

In Baugebiet B darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Flächen die unterhalb der Geländeoberfläche liegen um 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
(Pelletslager, Heizung, Treppe)

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl darf einschließlich aller genannten Überschreitungen maximal 0,8 betragen.

WA: Im Baugebiet B dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Terrassen, Vordächer, Garagen, Stellplätze, Zuwege und Zufahrten) um bis zu 80 % überschritten werden.

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl darf einschließlich aller genannten Überschreitungen maximal 0,45 betragen.

**3 Dächer und bauliche Gestaltung**

3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt:  
im SO 7,50 m,  
im WA 6,50,  
gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EG FFB) entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut

3.2 Dachgauben und Wiederkreisen sind zulässig

3.3 Dachgauben dürfen die Breite (Außenmaß) von max. 1,80 m und eine Firsthöhe von 2,20 m nicht überschreiten.  
Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mind. 1,00 m und zur Giebelwand mind. 1,50 m betragen. Der Dachüberstand von Gauben ist auf max. 20 cm zu beschränken. Die Eindeckung der Gauben kann auch in Blech erfolgen.

3.4 Dachgauben und Wiederkreisen sind zulässig

3.4 Wiederkreisen dürfen eine Breite von 12,00 m nicht überschreiten.  
Der First der Wiederkreis muss mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

3.5 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig.

3.6 Hauptgebäude sind allseits mit einem Dachüberstand vom mind. 80 cm zu versehen.

**4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

4.1 Garagen-Carports und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von 20° - 28° aufweisen.  
Der Dachüberstand soll im waagrechten, allseitig mind. 50 cm betragen.

4.2 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (Rasengrubenpflaster, Rasengittersteine, Drainplaster, Drainasphalt oder ähnliches).

4.3 Einfriedungen sind mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

4.4 Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl vom 29.06.2022 nachzuweisen.

**5 Grünordnung (Baugebiet A + B)**

5.1 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2 Die nicht überbauten Grundstücksf lächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen.

Je 200 m<sup>2</sup> unbefarbter Grundstücksf läche ist ein Baum, Hochstamm oder Solitär, zu pflanzen.  
Es sind Bäume 1. Wuchsordnung, Stammumfang 20/25, zu pflanzen (der Standort kann gegenüber der Planzeichnung leicht variieren). Mindestanforderung an Stäucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm Pflanzabstand 1 m x 1 m, im Verband gepflanzt

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Zulässiger Zeitraum für Gehölzfällungen ist gem. §39 BNatSchG Anfang Oktober bis Ende Februar.

**6 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus nur eine Antennenanlage zulässig.  
Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

**C 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 Bodendenkmäler auftinden, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalforschung (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 Grundwasser**

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

**4 Nachhaltiges Bauen**

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarnergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept

**5 Immissionsschutz - Luft- und Wärmepumpen, Photovoltaik**

5.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen anzustreben, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB (A) nicht überschreitet. Luft- und Wärmepumpen, die o.g. Schallleistungspegel 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 Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tief-frequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerme-pumpen/doc/tief frequente geräusche\\_teil3\\_luftwaerme pumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerme-pumpen/doc/tief frequente geräusche_teil3_luftwaerme pumpen.pdf)

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

5.3 Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebs von haustechnischen Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden schutzbefürchtigten Räumen um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden.

5.4 Abweichungen von den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine entsprechende Messung nachgewiesen wird.

**D Verfahrensvermerke**

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

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

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

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

5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Bichl, den .....

Bichl, den .....

.....  
1. Bürgermeister (Siegel)

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

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

Bichl, den .....

.....  
1. Bürgermeister (Siegel)

**Gemeinde Bichl**

**Bebauungsplan  
"Kindertagesstätte"**

Auftraggeber:

Gemeinde Bichl  
Kocheler Straße 9  
83673 Bichl

Planfertiger :

adamek + hölzl architekten  
partnergesellschaft mbB  
Fasanenweg 1  
82538 Geretsried  
Tel.: 08171 - 51085

Architekt Ludwig Hözl

Geretsried, den 21.10.2025