



ORTSENTWICKLUNG GROSSWEIL LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BESTANDSERHEBUNG + ANALYSE mit Entwicklungsvorschlägen

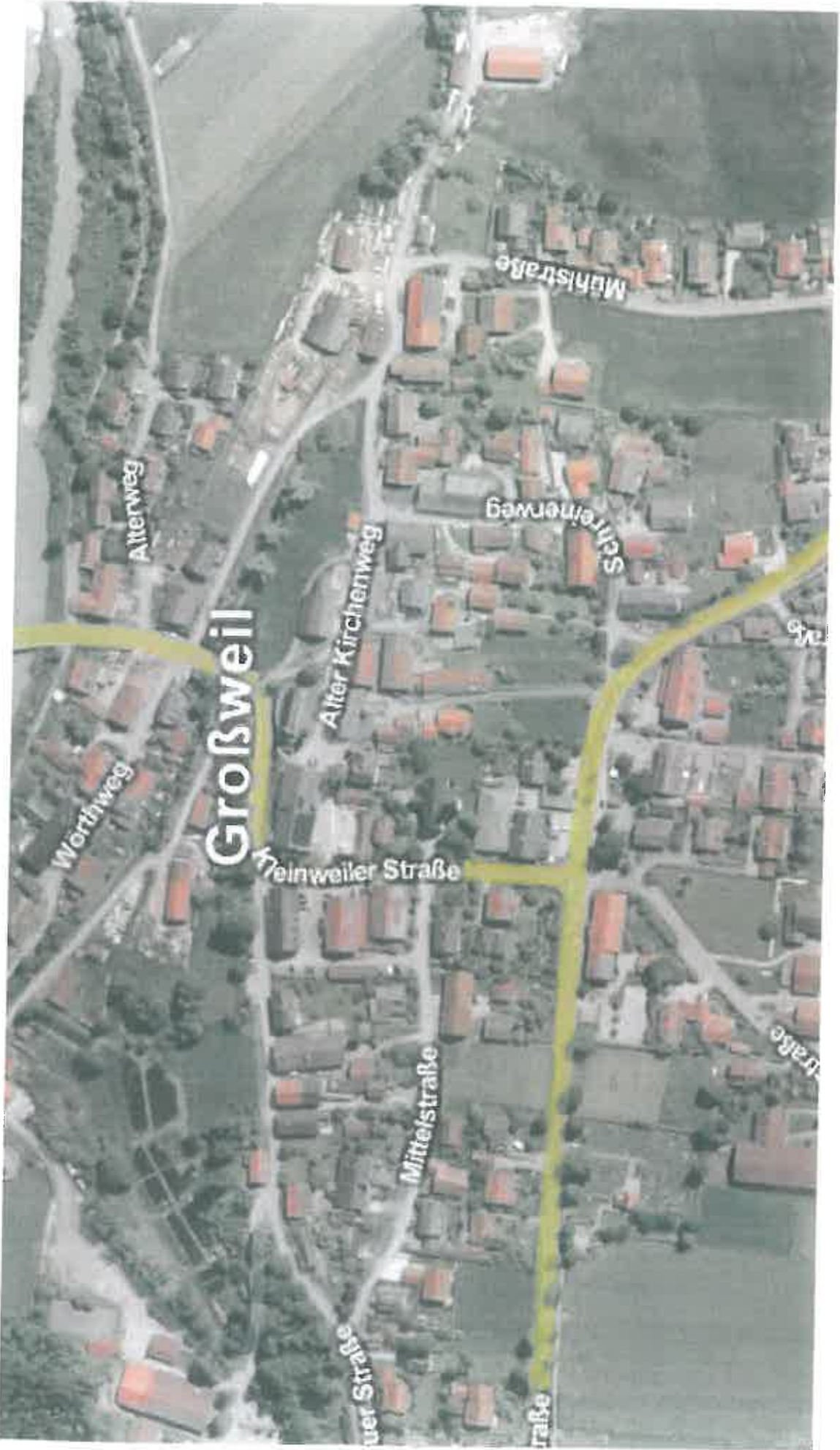
1. Planungsabschnitt Fassung 17.11.2016

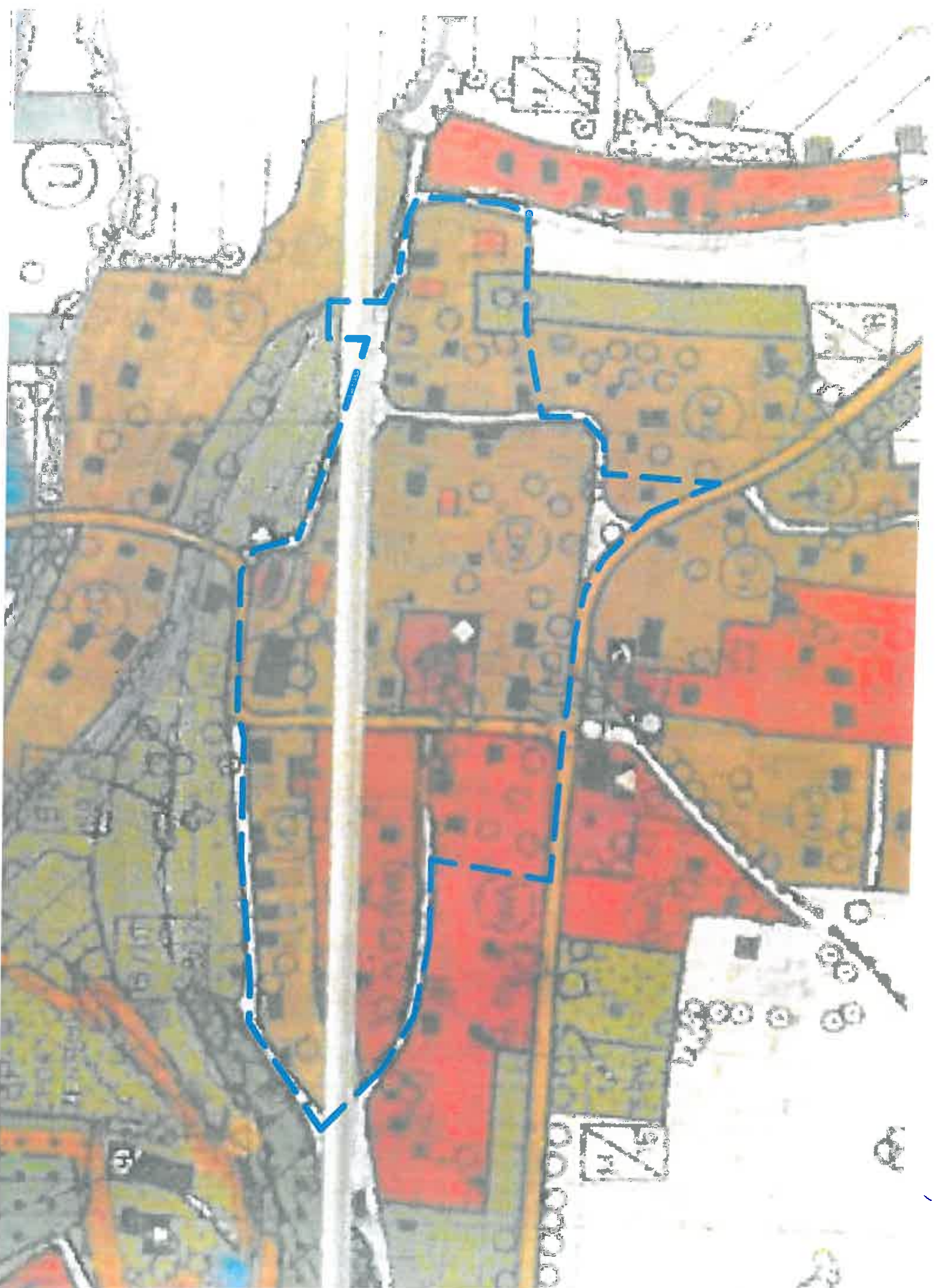
Auftraggeber:

Gemeinde Großweil, Erster Bürgermeister Manfred Sporer, Kocheler Straße 2, 82439 Großweil, t. 08851-1210

Auftragnehmer:

Vera Wenzinger mas eth, Architektin+Stadtplanerin, Schützenstraße 13, 86911 Dießen a. A., t. 0171-3516979





Historische Karte (Urkataster) 1817 - 1841 von Großweil

Schwarzplan des Urkatasters

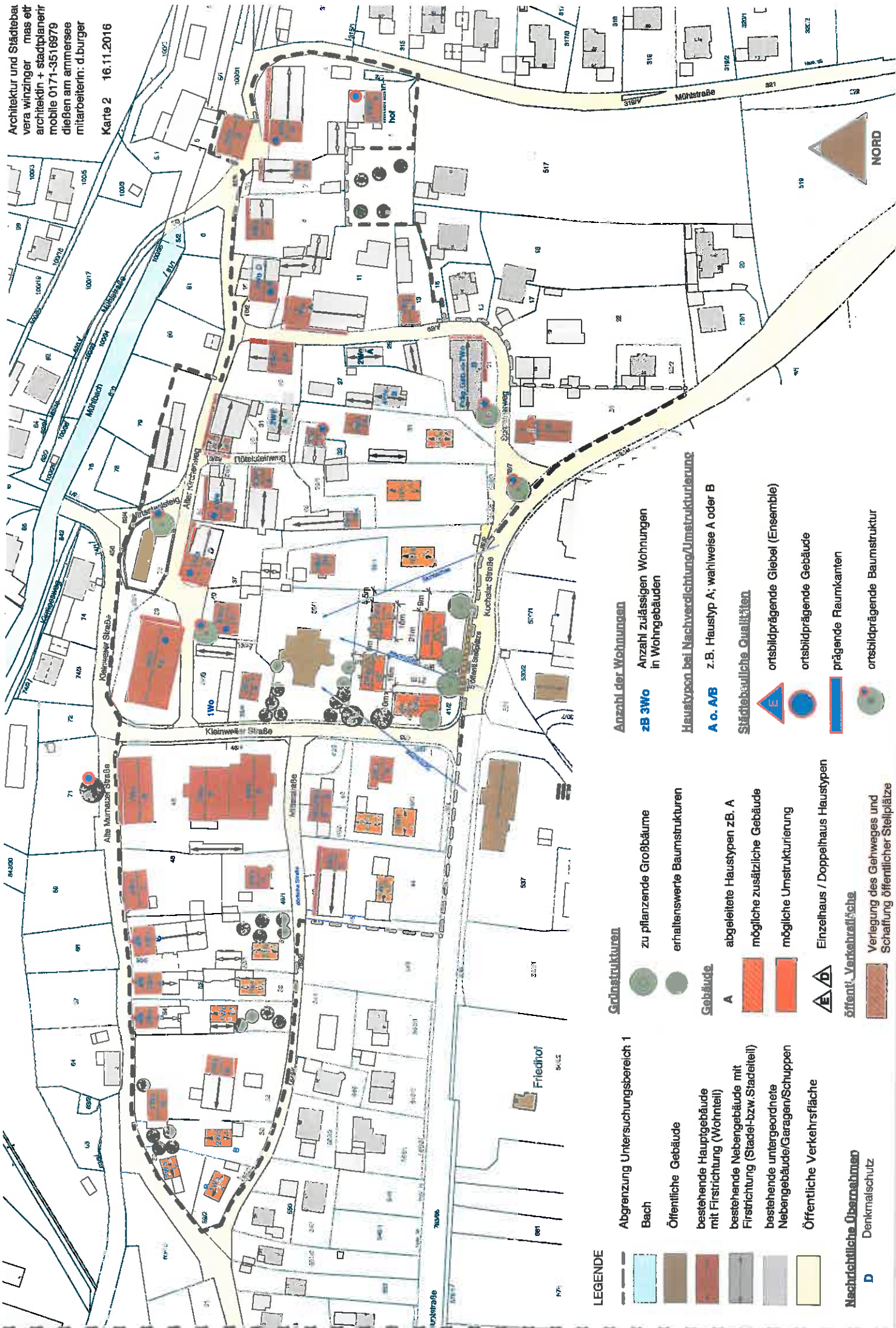


ORTSENTWICKLUNG GROSSWEIL ANALYSE mit Entwicklungsvorschlag

1:1000

Architektur und Städtebau
vera winzinger mas eif
architektin + stadtpianerin
mobile 0171-3516979
dieben am ammersee
mitarbeiterin: d.burger

Karte 2 16.11.2016



LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsbereich 1
- Bach
- Öffentliche Gebäude
- bestehende Hauptgebäude mit Firstrichtung (Wohnteil)
- bestehende Nebengebäude mit Firstrichtung (Stadel- bzw. Stadeteil)
- bestehende untergeordnete Nebengebäude/Garagen/Schuppen
- Öffentliche Verkehrsfläche

Nachrichtliche Übernahmen
D Denkmalschutz

Grünstrukturen

- zu pflanzende Großbäume
 - erhaltenewerte Baumstrukturen
- Gebäude**
- A abgeleitete Haustypen zB. A
 - mögliche zusätzliche Gebäude
 - mögliche Umstrukturierung

Anzahl der Wohnungen

- zB 3Wo
- Anzahl zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Haustypen bei Nachverdichtung/Umstrukturierung

- A o. A/B
- z.B. Haustyp A; wahlweise A oder B

Städtebauliche Qualitäten

- ortsbildprägende Giebel (Ensemble)
- ortsbildprägende Gebäude
- prägende Raumkanten
- ortsbildprägende Baumstruktur

öffentl. Verkehrsfläche

- Einzelhaus / Doppelhaus Haustypen
- Verlegung des Gehweges und Schaffung öffentlicher Stellplätze

NORD

Ortsentwicklung Grossweil 2016.10.12

S.1

architektur@verawinzinger.de

Fl.Nr.	Strasse	Hs.Nr.	Wohnungsbestand	Weitere Räumlichkeiten	Grundstücksgrösse (qm)	Geschosse	Kubatur Hauptgebäude	GR Gesamt	GR Hauptgebäude	GRZ Bestand	GFZ Bestand	o aus Restgrundstücksfäche	600cbm/1Wo	Wo gesamt neu	Stellplätze bei 2St/1Wo
59	Alte Murnauer Str.	9	1		451,40	II + D 40°	450,45	99,90	69,30	0,22	0,307	1	1	2	4
59/2			0		501,10		0	22,90		0,05	0,000	1	0	1	2
59/1							0								
58					877,80		0	61,70		0,07	0,000	2	0	2	4
56	Mittelstr.	10	1		2658,40	II + D 30°	2962,7	534,00	455,80	0,20	0,343	4	5	9	18
56	Mittelstr.	12	2	mit 10 berech		II + D 29°	0								
54	Alte Murnauer Str.	7	1		349,20	II + D 35°	1287,65	211,30	198,10	0,61	1,135	0	2	2	4
55			0		725,40		0	56,10		0,08	0,000	1	0	1	2
52	Alte Murnauer Str.	5	2		465,50	II + D 38°	1287,65	246,60	198,10	0,53	0,851	1	2	2	4
53	Mittelstr.				566,20		0	137,10		0,24	0,000	1	0	1	2
50/2	Alte Murnauer Str.	3	1		1640,10	II + D 36°	2889,9	584,60	444,60	0,36	0,542	2	5	7	14
50	gehört zu 50/2														
50/1	gehört zu 51						50								
51	gehört zu 50/2						50								
48	Alte Murnauer Str.	1	1	Fremdenz.	1273,50	II + D 40°	1075,75	222,90	165,50	0,18	0,260	2	2	4	8
48/1	Mittelstr.	6	1		840,10	II + D 22°	774,15	165,50	119,10	0,20	0,284	1	1	2	4
46	Kleinweiler Str.	2	4	Supermarkt	3719,90	II + D 33°	9010,3	1545,20	1386,20	0,42	0,745	5	15	20	40
"	Kleinweiler Str.	3	4	Bäckerei			0								
"	Kleinweiler Str.	5	5	Bank			0								
8	Alter Kirchenweg	10	1		1373,80	II + D 25°	1240,85	319,60	190,90	0,23	0,278	2	2	4	8
7/3	Fussweg														
7	Alter Kirchenweg	12	1		664,70	II + D 20°	1214,85	282,10	186,90	0,42	0,562	1	2	3	6
4	Mühlstr.	2	1		1700,40	II + D 33°	3267,55	620,70	502,70	0,37	0,591	2	5	8	16
1	Mühlstr.	4	1		1185,70		1459,25	277,50	224,50	0,23	0,379	2	2	4	8
2/2	Zufahrt Fl.Nr 1														
62/4	Schwedengasse														
39	Alter Kirchenweg	1	2	Gasth./Fremdz.	1479,60	III + D 28°	4451,2	684,80	684,80	0,46	0,926	2	7	9	18
39/3	Schuppen				692,20		0	190,20		0,27	0,000	1	0	1	2
39/4	Kleinweiler Str.	6	1		568,80	I + D 25°	466,2	103,60	103,60	0,18	0,182	1	1	2	4
39/5	Fussweg				13,80										
40	Alter Kirchenweg	2	2	Krüppelwalm	611,90	II + D 47°	1116,05	212,50	171,70	0,35	0,561	1	2	3	6
39/1	Kleinweiler Str.	8	1	Kirche	2091,10										
41/2	Kocheler Str.	1+2	5	Werkstatt	3047,50	II + D 27/24/8°	5145,4	1177,03	395,60	0,39	0,260	5	9	10	28
7/5	Alter Kirchenweg	1	1	Feldsch.	654,60										
37	Alter Kirchenweg	4	1	Krammerladen	1048,80	II + D 30°	1932,45	353,20	297,30	0,34	0,567	2	3	5	10
38/1	Kocheler Str.	9	1		926,00	I + D 26°	468,45	140,10	104,10	0,15	0,112	2	1	3	6
38	Schreinerweg			unbebaut	1750,60		0	70,00		0,04	0,00	4	0	4	8

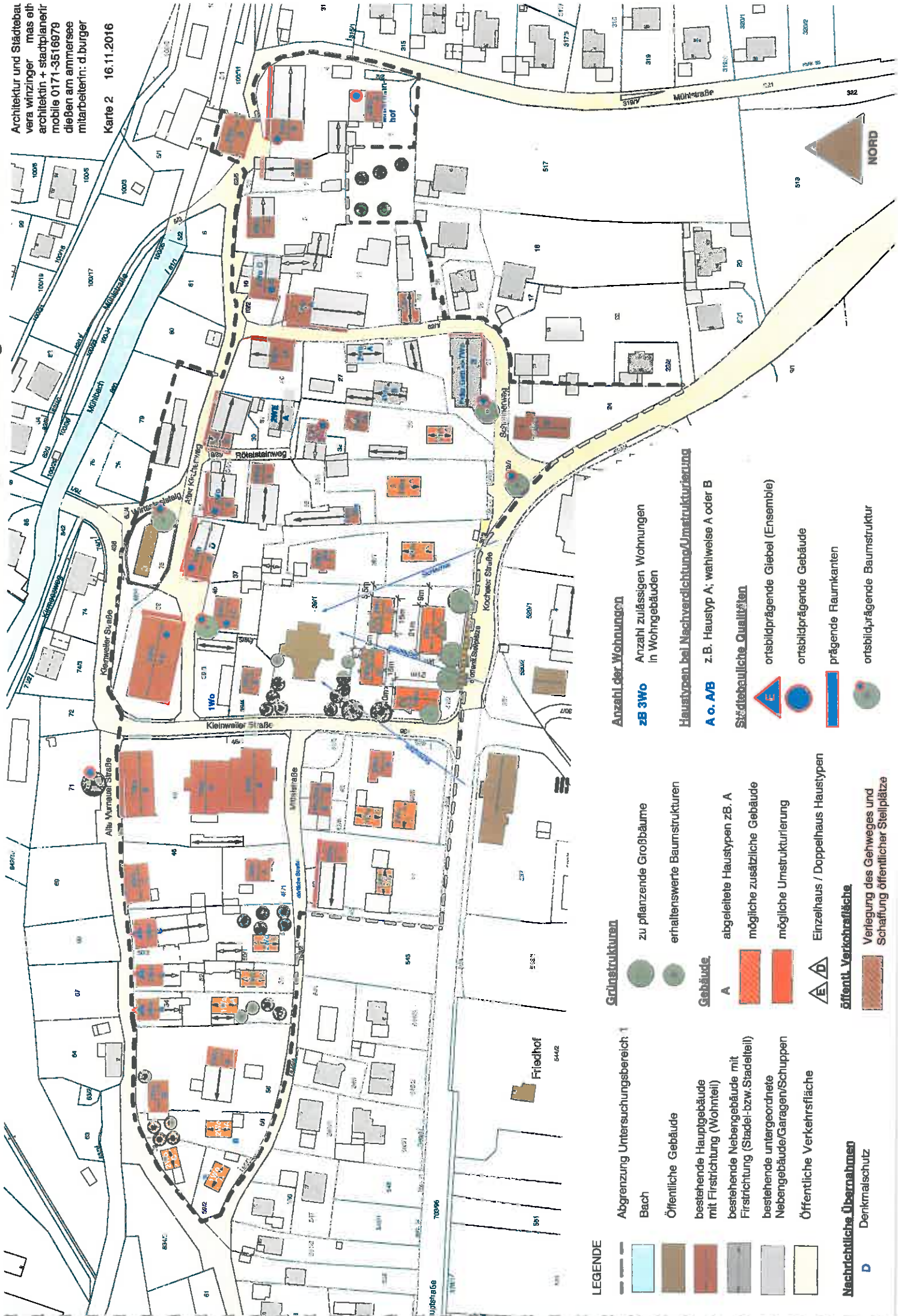
Ortsentwicklung Grossweil 2016.10.12

Fl.Nr.	Straße	H5.Nr.	Wohnungsbestand	Weitere Räumlichkeiten	Grundstücksgrösse (qm)	Geschosse	Kubatur Hauptgebäude	GR Gesamt	GR Hauptgebäude	GRZ Bestand	GFZ Bestand	1500qm/1W o aus Restgrundstückfläche	600cbm/1Wo	Wo gesamt neu	Stellplätze bei 2SV/1Wo
34	Alter Kirchenweg	6	1		560,30	II + D 30°	1513,85	232,90	232,90	0,42	0,831	1	3	4	8
34/1	zu 34 Garage				58,40	Garage	0	20,80		0,36	0,000				
35	Rötelsteinweg	2	1		872,30	II + D 20°	1649,7	437,00	253,80	0,50	0,582	1	3	4	8
36/1	Rötelsteinweg	4	1		559,90	II + D 30°	581,75	112,10	89,50	0,20	0,323	1	1	2	4
524/2	Fussweg			unbebaut	1782,20		0	74,10	0,00	0,04	0,000	4	0	4	8
524/3	Fussweg														
52/6	Strasse														
30	Alter Kirchenweg	8	3		487,50	II + D 31°	2038,4	313,60	313,60	0,64	1,29	0	3	3	6
31	Rötelsteinweg	1	1		416,60	II + D 24°	827,9	193,20	126,60	0,46	0,61	1	1	2	4
32	Rötelsteinweg	3	1		348,20	II + D 21°	734,5	178,40	113,00	0,51	0,65	0	1	2	4
33	Schreinerweg	12	2		1722,50	II + D 20°	650,65	194,60	100,10	0,11	0,12	3	1	4	8
29	Schreinerweg	2	3		1088,50	II + D 26°	1650,35	390,90	253,90	0,36	0,47	2	3	5	10
27	Schreinerweg	8	2		1393,00	II + D 27°	844,35	282,20	129,90	0,20	0,19	3	1	4	8
25	Schreinerweg	6	1		393,10	II + D 20°	880,75	214,50	135,50	0,55	0,69	1	1	2	4
21	Schreinerweg	10	1	Stall	1189,80	II 30°	2775,5	449,20	427,00	0,38	0,72	2	5	7	14
10	Schreinerweg	1	2		477,60	II + D 27°	1270,1	293,60	195,40	0,61	0,82	1	2	3	6
10/2	gehört zu 29			Unbebaut	192,70										
11	Schreinerweg	3	2		2092,50	II + D 25°	2315,95	771,00	356,30	0,37	0,34	3	4	7	14
13	Schreinerweg	5	0		683,60	II + D 25°	761,15	247,20	117,10	0,36	0,34	1	1	2	4
43/44	Mittelstraße	5	1		1748,30	II + D 36°	1969,5	451,30	303,00	0,26	0,35	3	3	6	12
5	Alter Kirchenweg	9	0	Sägerei	778,40	II + D 30°	1290,25	244,60	198,50	0,31	0,51	1	2	3	6
42/6	Mittelstraße	3			302,20	II + D 27°	494	113,90	76,00	0,38	0,50	0	1	1	2
42	Mittelstraße	1			390,20	II + D 27°	494	105,30	76,00	0,27	0,39	1	1	2	4
42/3	KleinweilerStr.	1			1987,10	II + D 28°	872,95	181,90	134,30	0,09	0,14	4	1	5	10
24	Schreinerweg	17		Bauunternehm.	1749,10	II + D 33°	494	345,30	261,60	0,27	0,39	3	1	4	8
			60		53543,1										

ORTSENTWICKLUNG GROSSWEIL ANALYSE mit Entwicklungsvorschlag

1:1000

Architektur und Städtebau
vera winzinger mas eith
architektin + stadtplaner:
mobile 0171-3516978
dießen am ammersee
mitarbeiterin: d.burger
Karte 2 16.11.2016



- LEGENDE**
- Abgrenzung Untersuchungsbereich: 1
 - Bach
 - Öffentliche Gebäude
 - bestehende Hauptgebäude mit Firstrichtung (Wohnteil)
 - bestehende Nebengebäude mit Firstrichtung (Stadel- bzw. Stadelteil)
 - bestehende untergeordnete Nebengebäude/Garagen/Schuppen
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - Denkmalschutz

- Abgrenzung Untersuchungsbereich: 1**
- Bach
 - Öffentliche Gebäude
 - bestehende Hauptgebäude mit Firstrichtung (Wohnteil)
 - bestehende Nebengebäude mit Firstrichtung (Stadel- bzw. Stadelteil)
 - bestehende untergeordnete Nebengebäude/Garagen/Schuppen
 - Öffentliche Verkehrsfläche

- Grünstrukturen**
- zu pflanzende Großbäume
 - erhaltenswerte Baumstrukturen
- Gebäude**
- A abgeleitete Haustypen zB. A
 - mögliche zusätzliche Gebäude
 - mögliche Umstrukturierung
 - Einzelhaus / Doppelhaus Haustypen
 - öffentl. Verkehrsfläche
 - Verlegung des Gehweges und Schaffung öffentlicher Stellplätze

- Anzahl der Wohnungen**
- zB 3WO Anzahl zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
- Haustypen bei Nachverdichtung/Umstrukturierung**
- A o. AB z. B. Haustyp A; wahlweise A oder B
- Städtebauliche Qualitäten**
- ortsbildprägende Giebel (Ensemble)
 - ortsbildprägende Gebäude
 - prägende Raumkanten
 - ortsbildprägende Baumstruktur

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz

Ergänzende Festsetzungen zur Ortsgestaltungssatzung OGS mit Datum 16.11.2016,
die in einem Bebauungsplan auch rechtsverbindlich festgesetzt werden können:

1. **Bauweise,**
Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

2. **Mindestgrundstücksgröße**
 - 2.1 beträgt für Einzelhäuser mind. 600qm.
 - 2.2 beträgt für Doppelhäuser, je Doppelhaushälften mind. 400qm.

3. **Wohnungen in Wohngebäuden**
 - 3.1 Die zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden sind wie im Plan beschrieben zulässig.
 - 3.2.1 Verschiebungen der Wohnungen in den Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken zu Gunsten anderer Nutzungen sind möglich.

4. **Städtebauliche Qualitäten**
 - 4.1 Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen (i. S. von beheizten Wintergärten) sind entlang der Haupteerschließungsstraßen (Alte Murnauer Straße, Alter Kirchenweg, Kocheler Straße) nicht zulässig, dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade, sowie für Außentreppen.
 - 4.2 Die Montage bzw. Installation von Photovoltaik- / Solaranlagen ist nur innerhalb der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Varianten sind generell nicht zulässig.
 - 4.3 Wohn- und Stallteiffassaden auch bei Umnutzungen, Neu- und Ersatzbauten müssen das Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens erhalten und wie folgt ausgeführt werden:
 - Der Wohnteil kann komplett verputzt sein;
Alternativ kann der Wohnteil im Obergeschoss mit einer Holzverschalung (senkrecht) versehen werden und nur das EG verputzt.
 - Der sog. Tennenteil muss im OG mind. zu 75% mit einem Holzmantel mit senkrechter (Lattung) Schalung versehen werden, der Rest kann verputzt ausgeführt werden.
 - Holzblockhäuser aus Rundholzstämmen sind unzulässig.
 - Die Gebäudekanten sind ohne Überstände der Hölzer, flächenbündig auszuführen.

5. Stellplätze

- 5.1 Tiefgaragen sind max. als Mittelgaragen zulässig. (1. bis 100 m² Kleingaragen
2. über 100 m² bis 1.000 m² Mittelgaragen
3. über 1.000 m² Großgaragen).
- 5.2 Für die Errichtung von Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Überdeckung von mind. 80 cm und der oberflächenbündige Anschluss an das umgebende natürliche Gelände vorgeschrieben.
- 5.3 Grenzgaragen/Grenzcarport dürfen max. als Doppelgaragen/Doppelcarport ausgebildet werden, hier ist dann jeweils nur eine Einzelgarage an der Grenze zulässig, damit insgesamt max. eine Doppelgarage/Doppelcarport entsteht.
- 5.4 Nebengebäude als Grenzgebäude dürfen max. 3.50m inkl. Dachübertrag je Grundstück betragen.
- 5.5 Garagen/Nebengebäude (auch landwirtschaftliche) und Nebenanlagen, sowie Tiefgaragenzufahrten müssen mind. 3,00m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben, Letztere müssen auch eingehaust werden.
- 5.5.1 Aufteilung der Stellplätze
50% der geforderten Stellplätze müssen entweder im sog. ehem. Tennenteil bzw. bei Neu- und Ersatzbauten im EG oder Garagen oder in vorhandenen Nebengebäuden oder einer Tiefgarage untergebracht werden.
- 5.5.2 Es ist max. eine Doppelgarage zulässig, außer es werden bestehende Nebengebäude als Garagen genutzt.
- Als Grenzbebauung ist jeweils nur eine Einzelgarage mit max. 3,50m Breite zulässig.
- 5.5.3 Die restlichen 50% sind als offene Stellplätze, wie folgt auszubilden:
Nach jeweils 3 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen, hierfür ist ein mind. 1,50m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

6. zulässige Haustypen aus dem Bestand abgeleitet mit Wandhöhe

Haustyp A	II+D 20-26°	
Haustyp B	II+D 27-32°	
Haustyp C	II+D 33-38°	
	II + D	entspricht einer Wandhöhe von 6,00m bis max. 6,50m

6.1 Sondertypen sind nur sehr wenig vorhanden

Haustyp Ak	I+D 20-26°	I + Kniestock + D
Haustyp Bk	I+D 27-32 °	I + D entspricht einer Wandhöhe von ca. 4,50m
Haustyp Ag	III+D 20-28°	
	III+ D	entspricht einer Wandhöhe von ca. 9,00m.

**BEGRÜNDUNG zur
ORTSENTWICKLUNG – GROSSWEIL**

**DER GEMEINDE GROSSWEIL
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

Datum: 16.11.2016

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde kann anhand der Planung Bauwerbern verbindliche Aussagen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung an die Hand geben, bzw. diese auch zur Sicherung der prägenden Struktur in Großweil mittels einer Satzung – Bebauungsplan – rechtsverbindlich festschreiben.

Folgende Ziele der Ortsentwicklung hat der Gemeinderat definiert:

- Dorfverträgliche Nachverdichtung durch Festlegung der Anzahl der Wohnungen,
- Definition der Höhenentwicklung und Dachneigung zum Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestruktur,
- Definition der städtebaulichen Qualitäten wie Raumkanten, prägende Giebel und ortsbildprägende Gebäude zum Erhalt der städtebaulichen Qualität.
- Erhalt der ortsbildprägenden Baumstrukturen.

1.1 Allgemeines

Die städtebauliche Analyse schließt die Baulücken (§ 34 BauGB) und zeigt konkret eine Umstrukturierung für den Bereich der ehem. Tankstelle an der Kocheler Straße auf.

In erster Linie geht es jedoch um den Erhalt der Gebäudestrukturen mit der Lage der Gebäude im ortsräumlichen Verbund sowie deren Höhenentwicklung zur Fortführung des orts- bzw. regionaltypischen Haustyps. Um den Erhalt der Gebäudestruktur sicherzustellen ist es erforderlich diese, neben anderer Nutzung, mit Wohnnutzung zu füllen. Wichtig ist hier die Stellplätze in ausreichender Masse in Gebäuden, Tiefgaragen und auch den Hauptgebäuden unterzubringen, um die dörflichen Freiflächen, zwischen den Gebäuden und entlang der Straßen nicht mit Autos zu verstellen.

2. Städtebau

An der Verengung und Aufweitung des Straßenraumes durch zurückspringen und nach vorne und zurücktretender Gebäude öffnet und schließt sich der Straßenraum. Die Führung der Straße unterlag der Lage der Gebäude und wurde um diese geführt, somit wurden Giebel markant und Gebäude zu prägenden Raumkante. So entstanden im Laufe der Zeit sog. Raumkanten, welche die städtebauliche Struktur und somit Einzigartigkeit eines jeden Dorfes bestimmen bzw. definieren.



Raumkanten im Alten Kirchenweg in Richtung Westen



Ortsbildprägende Abwicklung durch die Giebelständigkeit der 3 Bauernhäuser in der Alten Murnauer Straße

Diese drei „Zinnen“ bilden ein Ensemble in Ihrer Abwicklung entlang der Straße und schaffen somit eine Besonderheit im Ortsbild von Großweil. Diese prägenden Einfirtshöfe weisen zudem eine steilere Dachneigung auf als das historisch typische meist sehr flachgeneigte Satteldachgebäude.

2.1 Raumkanten

Eine Raumkante definiert sich durch die Stellung des Gebäudes im Straßenraum. In trauf- oder giebelständiger Anordnung fasst dieses Gebäude den Straßenraum. Durch Verengung oder Aufweitung entstehen unterschiedliche Qualitäten im Dorf. Eine Raumkante ist erst in Verbindung mit einer besonderen Höhenentwicklung, hier mind. 6,00m markant und prägend. In manchen Bereichen kann die Giebel- oder Traufständigkeit eines Gebäudes verändert werden ohne die städtebauliche Qualität zu beeinträchtigen. Die Lage zur Straße und die Lage in der Abwicklung zu weiteren Gebäuden prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfes.

3. Gebäude

Die Gebäudestruktur, d.h die Wandhöhe und Dachneigung, sowie die Proportion (Längen- und Breitenverhältnis) der ehem. landwirtschaftlichen Anwesen prägen bis heute nachhaltig das Ortsbild von Großweil.

Die ursprünglichen Gebäude weisen überwiegend eine sehr flache Dachneigung auf, d.h. das Dachgeschoss ist aufgrund des sehr flachen Satteldaches als solches nicht nutzbar. Später entstanden einige Gebäude mit steilerer Dachneigung, die eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglichte, jedoch wurde das Dachgeschoss in früheren Zeiten nur zur Lagerung meist landwirtschaftlicher Produkte verwendet.

Das eine oder andere sog. Austragshaus wurde in kleinerer Kubatur und nur als Wohnhaus errichtet, aber auch hier wurde kaum der E+D Gebäudetypus verwirklicht, da dieser eine steilere Dachneigung erfordert und mehr dem Siedlungshaustypus entspricht, welcher für diese Gegend nicht typisch war.

Historisch gesehen hat sich die Dachneigung aus der Wahl der Dacheindeckungsmaterialien der jeweiligen Gegend entwickelt, was den regionalen Unterschied erklärt. Die Dacheindeckung steht dann auch wieder in Verbindung mit den regionalen Wetterverhältnissen, wie zB. Schneefall im Winter.

Da die Materialwahl jedoch im Laufe der Zeit nicht mehr regionalgebunden war entstanden Haustypologien, die nicht mehr mit der jeweiligen Region in Verbindung stehen. Jedoch wurden nicht nur andere Materialien zugänglich, viel mehr ermöglichten diese anderen Materialien eine bessere Ausnutzung des Dachraums zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und heute zur Schaffung von Wohnraum. Letzterer erfordert jedoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung und verändert im Laufe der Zeit aufgrund dessen die Dachlandschaft nachhaltig.



Regionaltypisches Bauernhaus im Rötelsteinweg mit flachgeneigtem Satteldach von ca. 21°



Mittertennhof an der Mühlstraße – ortsbildprägendes Gebäude –

Das Mittertennhaus als eine besondere Form der Gebäudeerschließung zeigt hier auch die unterschiedliche Materialwahl, die wiederum das Ortsbild der Region prägt. Der nach Süden orientierte Wohnteil weist eine reine Putzstruktur auf, auch wenn das Gebäude darunter früher komplett aus Holz gebaut war und der Stallteil zeigt bereits am Giebel überwiegend eine Holzausführung auf. Deutlicher wird dies noch bei den separat stehenden Stadel und Scheunen, diese sind komplett aus Holz, mit senkrechter Verschalung. Beim Einfirsthof ergibt sich die Abfolge von Putz und Holz wiederum aus der Anordnung der Nutzungen.



Bauernhaus im Alten Kirchenweg – Einfirsthof mit geputztem Wohnteil und Holz-Putzfassade am Stallteil – ortsbildprägendes Gebäude



ehem landwirtschaftliche Nutzgebäude im Alten Kirchenweg – teilweise komplett aus Holz

2.1 Ortsbildprägende Gebäude

Ortsbildprägende Gebäude repräsentieren die ehemals vorherrschenden Haustypen.

Ein ortsbildprägendes Gebäude ist durch folgende Attribute nachhaltig prägend im Dorfgefüge:

- seine Lage im Dorfgefüge
- seine Stellung im städtebaulichen und straßenräumlichen Verbund
- seine Proportion (Höhen, Breiten- und Längenverhältnis)
- seine Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- seine Fassadengestaltung (Proportion der Fenster und Lage der Fenster und Türen).

3. Grünstrukturen

Der Ortskern ist insbesondere durch einzelne ortsbildprägende Großbäume, meist in Verbindung mit markanten Gebäuden, geprägt. Der eine oder andere Obstanger schafft Raum zwischen den Gebäuden. Dörfliche Straßenzüge, wie der Mittererweg mit seinen nach Norden anschließenden Obstgärten, die zu den landwirtschaftlichen Anwesen an der Alten Murnauer Straße gehören.



Dörfliche Straße – Mittelstraße – ohne Abgrenzung, Einzäunung und Gehsteig mit Öffnung zu den Obstgärten der Höfe



Ortsbildprägender Großbaum
– Alter Kirchenweg



Sichtachsen, zu markanten Gebäuden, wie die Kirche sind bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen und freizuhalten.

4. Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Berechnung der zulässigen Wohnungen wurde die Kubatur der Hauptgebäude wie folgt berechnet:

Es wurde die Grundfläche der Hauptgebäude mit der Wandhöhe multipliziert, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50m und bei eingeschossigen 4,50m.

Die Dachneigung bleibt unberücksichtigt, denn das Dach muss nicht zwingend ausgebaut werden auch ist es bei den meisten Gebäuden nicht als Dachgeschoss nutzbar, da eine Belichtung auf Grund der Dachneigung mit Dachaufbauten nicht typisch ist.

Die errechnete Kubatur (umbauter Raum) der Hauptgebäude wurde mit 1 Wohnung je 600 cbm berücksichtigt. Abgezogen wurden Vor- und Rücksprünge, sowie der Teil, der als Abstandsfläche bei Neubauten oder Umnutzungen einzuhalten ist (mind. 3,00m).

Die Restgrundstücksfläche wurde mit einer Wohnung je angefangene 500qm berücksichtigt. Hierbei wurde die Grundfläche des in Ansatz gebrachten Hauptgebäudes von der Restgrundstücksfläche abgezogen.

Denn nur auf einem großen Grundstück ist Raum für weitere Stellplätze.

5. Fazit

Der Ortsentwicklungsplan mit der umfangreichen Bestandserhebung, der Analyse und den Entwicklungsvorschlägen dient in erster Linie dem Erhalt der städtebaulich ortstypischen Struktur und einer dorfverträglichen Nachverdichtung in Großweil – entlang der Alten Murnauer Straße, Mittelstraße, Alter Kirchenweg, der Kleinweiler Straße, Schreinerweg, Mühlstraße und nördlich der Kocheler Straße.