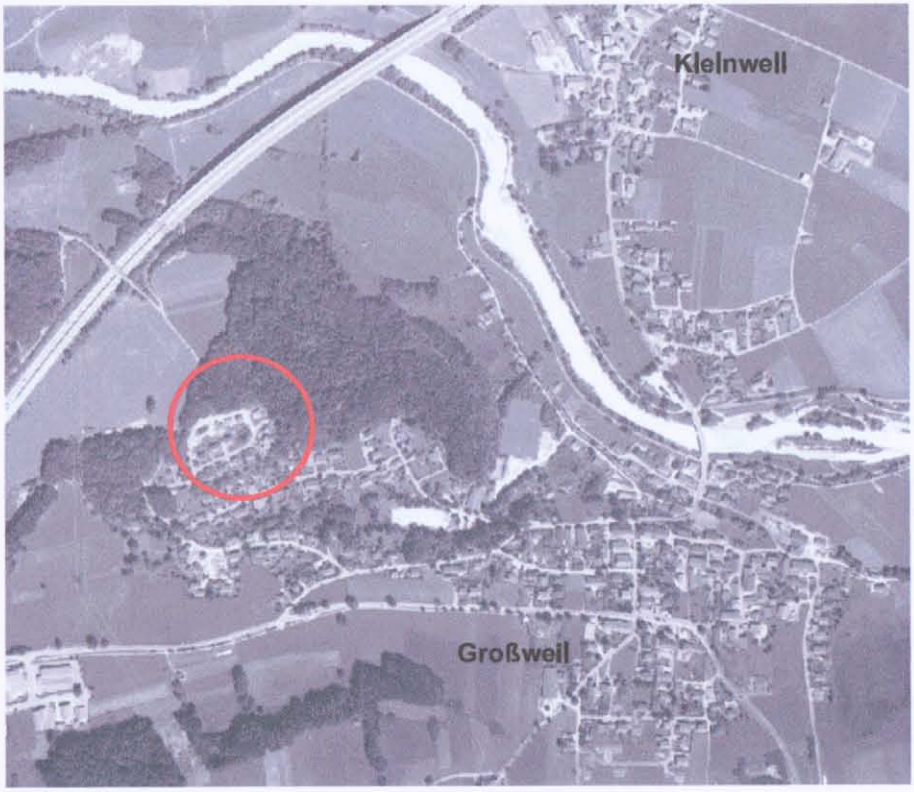
Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

2. Änderung
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Am Tagebau - Teil B"



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

Etting, den 23.03.2010

Dr. Ulrike Pröbstl

erstellt: 23.03.2010
geändert: 18.08.2011
07.03.2012

N

M 1 : 1000

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de

2. Änderung
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Am Tagebau - Teil B", Gemeinde Großweil

2. Bebauungsplanänderung für ein Teilgebiet nördlich der Straße "Am Tagebau" in der Gemeinde Großweil

Die Gemeinde Großweil erläßt aufgrund §2 Abs. 1, §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als **Satzung**.

Die früheren Änderungen haben keinen Fortbestand, die somit vorliegende Planung hat für das gesamte Bebauungsplangebiet Gültigkeit.

A. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

1 Festsetzungen

1,1		Grenze räumlicher Geltungsbereich der Änderung
1,2		Baugrenze
1,3		Umgrenzung von Flächen für Garagen
1,4		Straßenbegrenzungslinie
1,5		öffentliche Straßenverkehrsfläche
1,6		öffentliche Parkverkehrsfläche
1,7		Hauptfirstrichtung
1,8		Firstrichtung wahlweise
1,9	z.B. 6	Maßzahl in Meter

2 Hinweise

2,1		Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2,2		bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
2,3	z.B. 866/20	Flurnummer
2,4		bestehende Grundstücksgrenze

2,5 — — — geplante Grundstücksgrenze

2,6 —×— Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze

2,7 z.B. ③ Nummer für geplante Parzelle

2,8 Böschung

2,9 Forstweg (Bestand)

Es gelten weiterhin alle Festsetzungen und Hinweise durch Text des ursprünglichen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes "Am Tagebau - Teil B" in der Fassung vom 31.07.2002, rechtskräftig geworden am 24.10.2002, mit Ausnahme der Änderungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2012.

B. Festsetzungen durch Text

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1,1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

1,2 Die Grundflächenzahl nach §19 BauNVO beträgt für die Parzellen 3 - 10 maximal 0,19.
Die maximale Grundfläche nach §19 BauNVO beträgt für das Wohnhaus auf Parzelle 1 und 2 (Flur Nr. 866/21 Teil) je maximal 100qm.
Die Grundflächenzahl nach §19 BauNVO beträgt für die Parzelle 11 maximal 0,20.

1,3 Abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen unter Beachtung der Festsetzung D 2.7 mit dem halben Wert angesetzt werden.

1,4 Es gilt die offene Bauweise.
Auf Parzelle 1 - 2 sind nur Einzelhäuser zulässig mit je maximal 2 Wohnungen.
Auf den Parzellen 3 - 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.
Auf Parzelle 10 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.
Auf Parzelle 11 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Falle einer Wohnnutzung sind für das Einzelhaus insgesamt maximal 3 Wohnungen oder bei einem Doppelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig.

1,5 Es sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO als Höchstgrenze zulässig.

1,6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für das Einzelhaus 500qm und für die Doppelhaushälfte 300qm.
Ausnahme: Die Mindestgröße der Baugrundstücke 3 - 8 beträgt für das Einzelhaus 470qm und für die Doppelhaushälfte 300qm.

1,7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2 Gestaltung

2,1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
Ausnahme Parzelle 3 - 8: Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10% länger sein als die Giebelseite.

2,2 Auf den Parzellen 3 - 11 darf die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren, maximal 6,0m einschl. Kniestock betragen.
Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen, bleiben unberücksichtigt.
Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,35 Meter über OK Straße im Hausbereich liegen.

2,3 Wintergärten sind nur erdgeschoßig zulässig.
Sie können bis 1,5m über die Baugrenzen hinausgehen.

2,4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
Als Ausnahme können sie auf Parzelle 10 über die Baugrenzen hinausgehen.
Stellplätze sind auf der Parzelle 11 entsprechend dem Bedarf auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Stellplätze auf der Parzelle 11 können unter Einhaltung der BayBO auf dem Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Nebengebäude sind auf der Parzelle 11 nur innerhalb der Baufenster zulässig.

2,5 Auf den Parzellen 6 - 8 gilt: Garagen, welche im Grundstück angefahren werden, müssen seitlich mindestens einen Abstand von 2,5m zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) haben.
Im übrigen ist der Stauraum von 5,0m zur Straße einzuhalten.

2,6 Es sind nur Satteldächer mit der Neigung von 22 - 28 Grad zulässig und nur mit der Dachdeckung aus naturrot oder rotbraunen Dachziegeln.

C. Hinweise durch Text

1 Ortsgestaltungssatzung

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Grünordnungsplanung gilt zur Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten sowie zur Zulässigkeit und Anzahl von Stellplätzen und Garagen die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde in der jeweils neuesten Fassung.

2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

3 Bergbau

3,1 Im Plangebiet und in der näheren Umgebung wurde unter der Geländeoberfläche Bergbau betrieben. Es wird darauf hingewiesen, daß sich im nordwestlichen Böschungsbereich der Flur Nr. 866/21 unterirdische Stollen befinden, die zum ehemaligen Kohleabbaugebiet führen.

3,2 Die Standsicherheit der Häuser ist sicherzustellen. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die entsprechenden statischen Nachweise zu erbringen. Angaben über Bodenbeschaffenheit und die Gründung der Gebäude sind im Bodengutachten vom 13.07.2001 des geotechnischen Büros Dr. Denzer GmbH enthalten und zu beachten.
Dieses Gutachten liegt zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung aus.
Die Gemeinde schließt jegliche Haftung bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes für sich aus.

3,3 Der im Bodengutachten des geotechnischen Büros Dr. Denzer enthaltene Hinweis über evtl. kontaminierte Kohle ist durch die Untersuchung der vorhandenen Braunkohle durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gegenstandslos geworden (Schreiben vom 14.09.2001).

D. Grünordnungsplanung gemäß BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) Art. 3

1 Festsetzungen durch Planzeichen

1,1 Wegebegleitgrün als öffentliche Grünfläche

1,2 Schutzzone zum Waldrand als öffentliche Grünfläche

1,3 Ausgleichsfläche entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1,4 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2 Festsetzungen durch Text

2,1 Das Gelände ist im Bereich der Straße auf späteres Straßenniveau aufzufüllen, ansonsten ist es weitgehend in seiner natürlichen Form zu erhalten. Als Ausnahme sind auf Parzelle 1 und 2 Abgrabungen der Böschung und Geländeveränderungen zur Ausbildung von Terrassen zulässig. Böschungen sind möglichst flach auszubilden, Stützmauern nur bis 1,0m Höhe zulässig.

2,2 Auf der Parzelle 11 im nördlichen Teilbereich ist der bestehende Höhensprung zu erhalten.

2,3 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur einheimische, standortsgerechte Gehölze zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Schilfrohrmatten o.ä. sind untersagt.
Ausnahmsweise sind geschlossene Hecken zulässig, wenn sie nicht höher als 1,5 Meter sind.

2,4 Der Bestand an Gehölzen und Sträuchern innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone (D 1,4) ist zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2,5 Die Schutzzone (D 1,2) zum Wald ist locker mit Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen.

2,6 Die ausgewiesene Ausgleichsfläche (D 1,3) ist der unbeeinflussten natürlichen Entwicklung zu überlassen (natürliche Sukzession). Jegliche Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sind untersagt.

2,7 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 Meter nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur Holzzäune mit durchgehend gleich hoher senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.

2,8 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasensteine, Platten, Pflaster ohne Unterbeton o.ä.

2,9 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Terrassen, Müllboxen, Kfz-Stellplätze u.ä. sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2,10 Zuordnungsfestsetzung: Der Ausgleich findet neben den zeichnerisch festgesetzten Teilflächen auch auf den Flurstücken Fl.Nr. 866/23 (TF) und 826/1 statt, die sich in Gemeindebesitz befinden. Näheres regelt die Begründung.

Ordnungswidrigkeiten - Festsetzungen

1 Mit Geldbuße bis 10.000 € kann belegt werden, wer der nach §9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzunegn sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

2 Mit Geldbuße bis zu 500,000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO).

Gemeinde Großwell, den .....

Manfred Sporer
Erster Bügermeister

Siegel

D. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.03.10 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Tagebau - Teil B" beschlossen. ~~Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.~~

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.10 sowie der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.11.10 bis 23.12.10 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 7.4.11/21.7.11 über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.08.11 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.11 bis 28.10.11 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.02.12 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Großwell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.02.12 die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.03.12 festgestellt und gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großwell, den 16.02.12

Manfred Sporer
Erster Bürgermeister

Siegel

~~Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.~~

~~Ausgefertigt~~
~~Gemeinde Großwell, den .....~~

~~Manfred Sporer~~
~~Erster Bürgermeister~~

~~Siegel~~

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Großwell bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Bebauungsplanänderung "Am Tagebau - Teil B" in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Großwell, den 28.08.12

Manfred Sporer
Erster Bürgermeister

Siegel