

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großweil zwischen der Bergwerkstraße nördlich und der Staatsstraße ST 2062 südlich. Es hat eine Größe von ca. 1,3 ha, ist weitgehend eben und ohne wesentlichen Bewuchs mit Ausnahme der markanten Eiche am Einmündungspunkt der neuen Erschließungsstraße in die Bergwerkstraße. Östlich schließt sich Wohnbebauung an und westlich landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

Unmittelbar an der Bergwerkstraße und am Lindenbrunnenweg ist das Gebiet unterschiedlich bebaut. Neben einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist auch gewerblich genutzte Bebauung vorhanden. Hier hat sich im wesentlichen eine Zimmerei mit Freigelände, eine Schreinerei und ein KFZ-Betrieb niedergelassen. Der Bereich südlich bis zur Staatsstraße ist unbebaut und in Besitz der einheimischen Familie Küch.

2. Flächennutzungsplanung

In der Neuaufstellung der Flächennutzungsplans von 1993 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt, d.h. es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Seit einiger Zeit liegt der Gemeinde ein Bauantrag für ein Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbebetrieb der Zimmerei Zangl vor. Um den Gebietscharakter eines von der Gemeinde beabsichtigten Mischgebietes wahren zu können und auch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe, insbesondere die Zimmerei und die Schreinerei sowie die Autowerkstätte, in ihrer genehmigten gewerblichen Nutzung schützen zu können, wurde das beantragte Baugesuch bisher nicht genehmigt.

Auch ist auf dem freien Gelände seitens der Familie Küch seit Jahren eine Bebauung mit Wohnnutzung und z.T. mit Mischnutzung geplant.

Die Gemeinde Großweil hält es aus Gründen einer vernünftigen und verbindlichen Abgrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung und der Sicherung des Fortbestandes ansässiger gewerblicher Betriebe für erforderlich, das Gebiet unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen mit einem Bebauungsplan zu beplanen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Wege geleitet.

4. Festsetzungen zur Bebauung

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung festgesetzt. Um Störungen der Gewerbebetriebe auf die reine Wohnnutzung, auch gegenüber dem östlichen Wohnbestand, möglichst zu verringern, ist das Gebiet in die Teilbereiche A und B gegliedert mit der Nutzungsbeschränkung bzw. -möglichkeiten entsprechend den Zulässigkeiten der Bau nutzungsverordnung. So werden ausdrücklich die bestehenden Gewerbebetriebe Zangl (Zimmerei) und Führler (Schreinerei), die eigentlich in einem Mischgebiet nicht zulässig sind, als Ausnahme, entsprechend § 1 Abs 10 der Bau nutzungsverordnung, für zulässig erklärt. Außerdem sind auch jegliche Änderungen ausnahmsweise nur zulässig, wenn zumindest die jetzige Lärmsituatuion nicht verschlechtert, sondern verbessert wird.

Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße und die Wandhöhen eindeutig bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl 0,19 entspricht den üblichen Werten in der Gemeinde Großweil. Weil aber auch gewerbliche Nutzung geplant und erwünscht ist, gilt die Ausnahmeregelung einer GRZ 0,25 für Betriebe im Erdgeschoß bzw. mögliche spätere Erweiterungen im Erdgeschoß. Diese Erhöhung wirkt sich auf die GFZ nur um die zusätzlich mögliche Geschoßfläche im Erdgeschoß aus.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen. Auch die Festsetzungen zur Gestaltung entsprechen dem ortsüblichen Bestand. Die Wandhöhen erlauben bei normalen Obergeschoß und Kniestock ein Erdgeschoß mit ca. 2,8 m bis ca. 3,0 m lichte Höhe für evtl. Gewerbe.

Im Westen setzt sich landwirtschaftliche Fläche fort. Durch die Festsetzung einer aufgelockerten Bepflanzung wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft abgestuft, d. h. Einfügen der Bebauung in die Landschaft durch Bepflanzen des Gebietsrandes.

5. Erschließung

Die ausgebaute Stichstraße „Lindenbrunnenweg“ erschließt die vorhandene Bebauung. Die bereits mit Geh- und Fahrrecht belastete Privatfläche erschließt weiterhin die angrenzenden Wiesen.

Die Abwasserbeseitigung mittels Trennsystem ist für dieses Gebiet bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Isar-Amperwerke.

6. Bodenordnung

Regelnde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Plangebiet entbehrlich, da es sich hier um einen bestehenden unbeplanten Innenbereich handelt, der nachträglich insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes als Mischgebiet beplant werden soll.

Der Ausgleich ist außerdem durch die gering verdichtete Bebauung im nordwestlichen Teil A mit einer sich ergebenden GRZ von unter 0,30 und den anschließenden Wiesen gewährleistet. Im Bebauungsplan ist eine Grünordnung integriert, die neben der Ortsrandeingrünung insbesondere die nicht überbauten Flächen als gärtnerisch anzulegende Grünflächen mit Bepflanzung festlegt. Ferner sind die unbedingt notwendigen befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

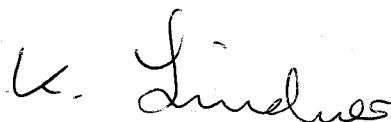
Großweil, den 20.03.2002

1. Bürgermeister


Wild



Planverfasser:



Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau Obermarkt 14 Tel. 08841-3968

Murnau, den 22.12.1999
geändert am 25.09.2000
20.09.2001