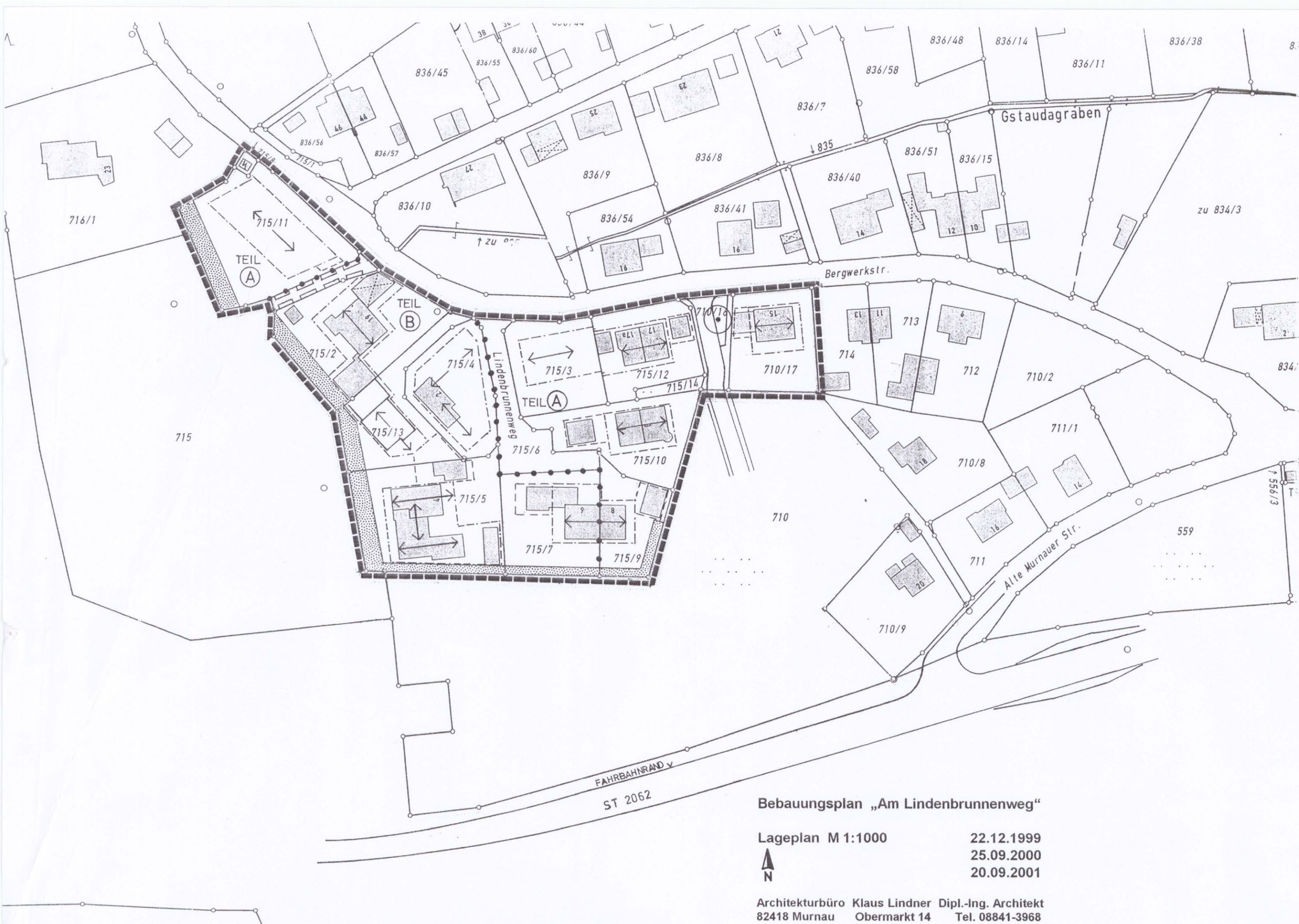




Bebauungsplan „Am Lindenbrunnenweg“

Lageplan M 1:1000



22.12.1999

25.09.2000

20.09.2001

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

Bebauungsplan „Am Lindenbrunnenweg und südlich der Berkwerkstraße“ mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan für ein Teilgebiet zwischen der Staatsstraße ST 2062 und der Bergwerkstraße am westlichen Ortsrand 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**.

A Zeichenerklärung

A 1. Festsetzungen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Baugrenze
- 1.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 1.4 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6 öffentlicher Fußweg, Gehsteig
- 1.7 Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- 1.8 Hauptfahrrichtung

A 2. Hinweise

- 2.1 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 2.2 z.B. 715/6 Flummer
- 2.3 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.4 vorhandene Trafostation der Isar - Amperwerke
- 2.5 mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

B Festsetzungen durch Text

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung.

- 1.1 Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur folgende Nutzungen:

Teilgebiet A (nach § 6 Abs.2)

- Punkt 1. Wohngebäude,
- Punkt 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- Punkt 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe der Beherbergung,
- Punkt 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Teilgebiet B (nach § 6 Abs.2)

- Punkt 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- Punkt 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe der Beherbergung,
- Punkt 4. sonstige Gewerbebetriebe. Als Ausnahme kann eine diesen Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnung zugelassen werden.
- Punkt 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 Als Ausnahme werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Teilgebiet B folgende Gewerbebetriebe, einschl. einer diesen Betrieben zugeordneten Wohnung, zugelassen:
Zimmerei auf Flur Nr. 715/4 und Schreinerei auf Flur Nr. 715/5.
Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen dieser Betriebe sind teilweise oder komplett ausnahmsweise nur zulässig, wenn sie nach dem Grundsatz des Verbesserungsgebotes zur Umweltverbesserung, insbesondere zur Lärminderung, beitragen.

- 1.3 Es gilt die offene Bauweise und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 1.4 Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO beträgt maximal 0,19.
Ausnahmsweise darf im Teilgebiet B für „sonstige Gewerbebetriebe“, auch bei gewerblicher Teilnutzung im Erdgeschoß, die GRZ maximal 0,25 betragen.

- 1.5 Die Geschößflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt maximal 0,38.
Ausnahmsweise darf im Teilgebiet B für „sonstige Gewerbebetriebe“, auch bei gewerblicher Teilnutzung im Erdgeschoß, die GFZ maximal 0,44 betragen.

- 1.6 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 C 2.4 mit dem halben Wert angesetzt werden.

- 1.7 Es sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO als Höchstgrenze zulässig.

- 1.8 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für das Einzelhaus 550 qm und für die Doppelhaushälfte 350 qm.

- 1.9 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B 2. Gestaltung

- 2.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
- 2.2 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von OK Straße im Hausbereich bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren, darf maximal betragen bei einer Hausbreite unter 10,0 m: 6,2 m einschl. Kniestock, ab 10,0 m: 6,4 m einschl. Kniestock. Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen bleiben unberücksichtigt.
- 2.3 Wintergärten sind nur erdgeschoßig zulässig. Sie können bis 1,5 m über die Baugrenzen hinausgehen.
- 2.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

C Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz Art. 3

C 1. Festsetzungen durch Zeichen

- 1.1 zu erhaltender Baum
- 1.2 Wegebegleitgrün als öffentliche Grünfläche
- 1.3 Ortsrandbepflanzung in aufgelockerter Form mit heimischen Sträuchern und Bäumen

C 2. Festsetzungen durch Text

- 2.1 Das Gelände ist weitgehend in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.
- 2.2 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Schilfrohmatten o.ä. sind untersagt. Ausnahmsweise sind geschlossene Hecken zulässig, wenn sie nicht höher als 1,5 Meter sind.
- 2.3 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 Meter nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur Holzzäune mit durchgehend gleich hoher senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.
- 2.4 Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasensteine, Platten, Pflaster ohne Unterbeton o.ä..
- 2.5 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.
- 2.6 Der zu erhaltende Baum auf Flur Nr. 710/16 ist während Straßenbauarbeiten nach DIN 18920 vor Schäden zu schützen.

D 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 (OSG) der Gemeinde in der jeweils neuesten Fassung.

2. Immissionsschutz

Von den beiden im Plangebiet zulässigen Gewerbebetrieben Zimmerei und Schreinerei können Schallimmissionen einwirken.
Es wird empfohlen bei einer angrenzenden Wohnbebauung Aufenthaltsräume - auf Flur Nr. 715/13 nach Osten und Süden und auf Flur Nr. 715/3 nach Westen - mit Schallschutzfenstern, entsprechend den Richtlinien VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, auszurüsten.

3. Landwirtschaft

Die an das Plangebiet angrenzenden Wiesen werden landwirtschaftlich genutzt und entsprechend bewirtschaftet. Eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung kann hierbei nicht abgeleitet werden.

Hinweise auf Ordnungswidrigkeiten

- 1. Mit Geldbuße bis zu 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 Bepflanzungen 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).

Großweil, den 16.01.2002

1. Bürgermeister

Wild



Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluß am 18.03.1999
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 01.02.2000 bis 01.03.2000
- 3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.12.2000 bis 15.01.2001
- 4. Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB am 13.06.2001
- 5. 2. (verkürzte) Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB vom 16.11.2001 bis 29.11.2001
- 6. ergänzter Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB am 17.01.2002

Großweil, den 18.01.2002

1. Bürgermeister

Wild



- 7. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 19.03.2002

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Bebauungsplan
„Am Lindenbrunnenweg und südlich der Berkwerkstraße“