

20. FEB. 1995

Az. Beilagen:

Begründung

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am Ende der Straße Am Tagebau am nordwestlichen Ortsrand, südlich eines bewaldeten Hanges und westlich eines angrenzenden Waldes. Es hat eine Größe von ca. 7.000 qm, ist eben und mit Sträuchern sowie mit meist niederen Gehölzen bewachsen. An der Straße sind 3 Parzellen bebaut.

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet "Allgemeines Wohngebiet" aus.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Plangebiet ist eine Bebauung beabsichtigt, die vorzugsweise der einheimischen Bevölkerung zugute kommen soll. Im südöstlichen Bereich sind 3 geplante Parzellen im Gemeindebesitz. Die Erschließung für das Teilgrundstück aus Flur Nr. 836/18 ist nicht vorhanden.

Zur Klärung der möglichen Bebauung hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Wege geleitet. (Erschließung, Bauflächen, Grünflächen, Art und Maß der Nutzung). Nördlich des Geltungsbereiches sollen zu einem späterem Zeitpunkt weitere 4 Bauparzellen ausgewiesen werden (Teil B).

4. Festsetzungen zur Bebauung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt entsprechend der umliegenden Nutzung. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten für das Haus bzw. die Haushälfte, um einerseits den dörflichen Charakter der Umgebung zu wahren, andererseits aber bei Haushälften durch die Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten den einheimischen Bewohnern die Finanzierung des Bauvorhabens zu erleichtern. Bei den kleinen Häusern im Südosten wird nur eine Wohnung zugelassen, da sie mit einer Grundfläche unter ca. 90 qm und mit Kniestock im OG familiengerechten Wohnraum nicht zulassen.

Die Höchstgrenze von 2 Vollgeschoßen entspricht meist dem vorhandenem Bestand, ebenso die Festsetzung über Wandhöhen.

Um der allgemeinen Bodenversiegelung entgegenzuwirken, werden im Außenbereich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Als Ausgleich und wegen der z.T. kleinen Grundstücke sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen zulässig.

Hingewiesen wird darauf, daß im Gebiet "Am Tagebau" Bergbau betrieben wurde. Die Häuser sind entsprechend standsicher zu planen.

5. Erschließung

Das Gebiet wird durch die vorhandene Straße Am Tagebau erschlossen. Eine kleine neue Stichstraße erschließt den Bereich südöstlich.

Die Hausabwässer sind grundstücksweise vorübergehend über Kleinkläranlagen zu beseitigen. Das Baugebiet ist aber in die derzeit laufende Kanalisationsplanung aufgenommen und nach Fertigstellung der Ortskanalisation werden die zwischenzeitlich errichteten Häuser angeschlossen.

Oberflächenwasser sind auf eigenem Grund zu versickern.

Straßenentwässerung erfolgt über die vorhandene Vorflut in den Gstädtbach.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Isar-Amperwerke.

6. Bodenordnung

Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Überschlägige Kosten

Straße ohne Kanal	ca. 30.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 5.000,-- DM
Grünflächen	ca. 3.000,-- DM
Nebenkosten	ca. <u>7.000,-- DM</u>
Kosten geschätzt	ca. 45.000,-- DM

Großweil, den 17.1.1995

1. Bürgermeister



Begründung aufgestellt am 19.03.92
geändert 07.07.94
04.11.94

Architekt



Planverfasser:

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