

Bebauungsplan "Am Tagebau, Teil A" mit Grünordnungsplan
Entwurf vom 19.3.92, geändert am 27.3.93, 7.7.94, 4.11.94

Planverfasser:

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

K. Lindner

Murnau, den 19.03.92

geändert: 27.03.92

07.07.94

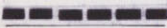
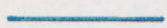
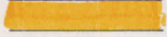
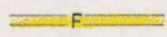
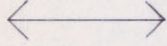
04.11.94

Bebauungsplan für ein Teilgebiet nördlich und südöstlich der Straße "Am Tagebau" in der Gemeinde Großweil.

Die Gemeinde Großweil erläßt aufgrund §2 Abs.1, §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 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  Straßenbegrenzungslinie
- 1.4  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5  öffentlicher Fußweg
- 1.6  Hauptfirstrichtung
- 1.7 z.B.  Maßzahl in Meter

A 2. Hinweise

- 2.1   bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 2.2 z.B. 866/7 Flurnummer
- 2.3  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.4   geplante bzw. aufzuhebende Grundstücksgrenze

B Festsetzungen durch Text

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,20

1.3 Abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen unter Beachtung der Festsetzungen D 2.4 / 2.5 zur Hälfte angerechnet werden und außerdem darf die zulässige Grundfläche bis 100% überschritten werden.

1.4 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig.

1.5 Offene Bauweise, zulässig sind im Bereich
nördlich der Straße Am Tagebau: nur Einzel- und Doppelhäuser
südöstlich der Straße: nur Einzelhäuser

1.6 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen im
Bereich nördlich der Straße Am Tagebau:
2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte
Bereich südöstlich der Straße Am Tagebau: 1 Wohnung

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 Erdgeschoßfußboden bis UK Sparren, darf maximal betragen im
Bereich nördlich der Straße Am Tagebau: 5,8 m (E+1)
Bereich südöstlich der Straße: 4,3 m (E+D)
Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,3 m über vorhandenem Gelände liegen.

2.3 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22 - 26 Grad zulässig.

2.4 Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

2.5 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot oder rotbraunen Dachziegeln zulässig.

2.6 Die Gebäude sind außen glattflächig zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Außenwandverkleidungen sind großflächig und nur aus Holz in den Obergeschoßen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Holzbauten und Nebengebäude.

2.7 Balkone dürfen bei guter Baugestaltung die Baugrenze ausnahmsweise um maximal 1,3 m überschreiten.

2.8 Die Abstandsflächenregelung nach der BayBO ist einzuhalten.

B 3. Garagen

- 3.1 Garagen sind nur mit Satteldach oder vom Hauptgebäude abgeschleppten Dach und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Ausnahme können sie im Bereich südöstlich der Straße Am Tagebau über die Baugrenze hinausgehen oder außerhalb liegen.
- 3.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen. Dieser darf straßenseitig nicht eingezäunt werden.
- 3.3 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, bei Häusern mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

C Hinweise

1. In der näheren Umgebung des Plangebietes wurde unter der Geländeoberfläche Bergbau betrieben. Die Standsicherheit der Häuser ist sicherzustellen. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die entsprechenden statischen Nachweise zu erbringen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht.

D Grünordnungsplanung

D 1. Festsetzungen durch Zeichen

- 1.1  Heimische Bäume sind zu pflanzen
- 1.2  Wegebegleitgrün als öffentliche Grünfläche

D 2. Festsetzungen durch Text

- 2.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten.
- 2.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.
- 2.3 Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Es dürfen nur heimische Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Dem Erhalt des Baumbestandes ist Vorrang gegenüber Neuanpflanzungen einzuräumen. Neuanpflanzungen sind auf den Bereich innerhalb der Hausgärten zu beschränken.
- 2.4 KFZ-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen anzulegen, z.B. Rasensteine, Schotterrasen o.ä..
- 2.5 Garagenzufahrten und Terrassen sind mit offenen oder halb-offenen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Platten oder Verbundpflaster ohne Unterbeton.

Großweil, den 29.11.1994



Wild
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Am Tagebau, Teil A" in der Gemeinde Großweil

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am 26.09.1991
2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG vom 17.06. bis 17.07.1992
§ 3 Abs. 1 BauGB
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 29.07. bis 29.08.1994
§ 3 Abs. 2 BauGB
4. SATZUNGSBESCHLUSS am 28.09.1994
§ 10 BauGB
5. PRÜFUNG DURCH DAS LANDRATSAMT Nr. 31-610/21
§ 11 BauGB vom 03.01.1995
6. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG am 17.01.1995
§ 12 BauGB

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 17.01.1995

Ort Datum



(SIEGEL)

.....
Wild
1. Bürgermeister