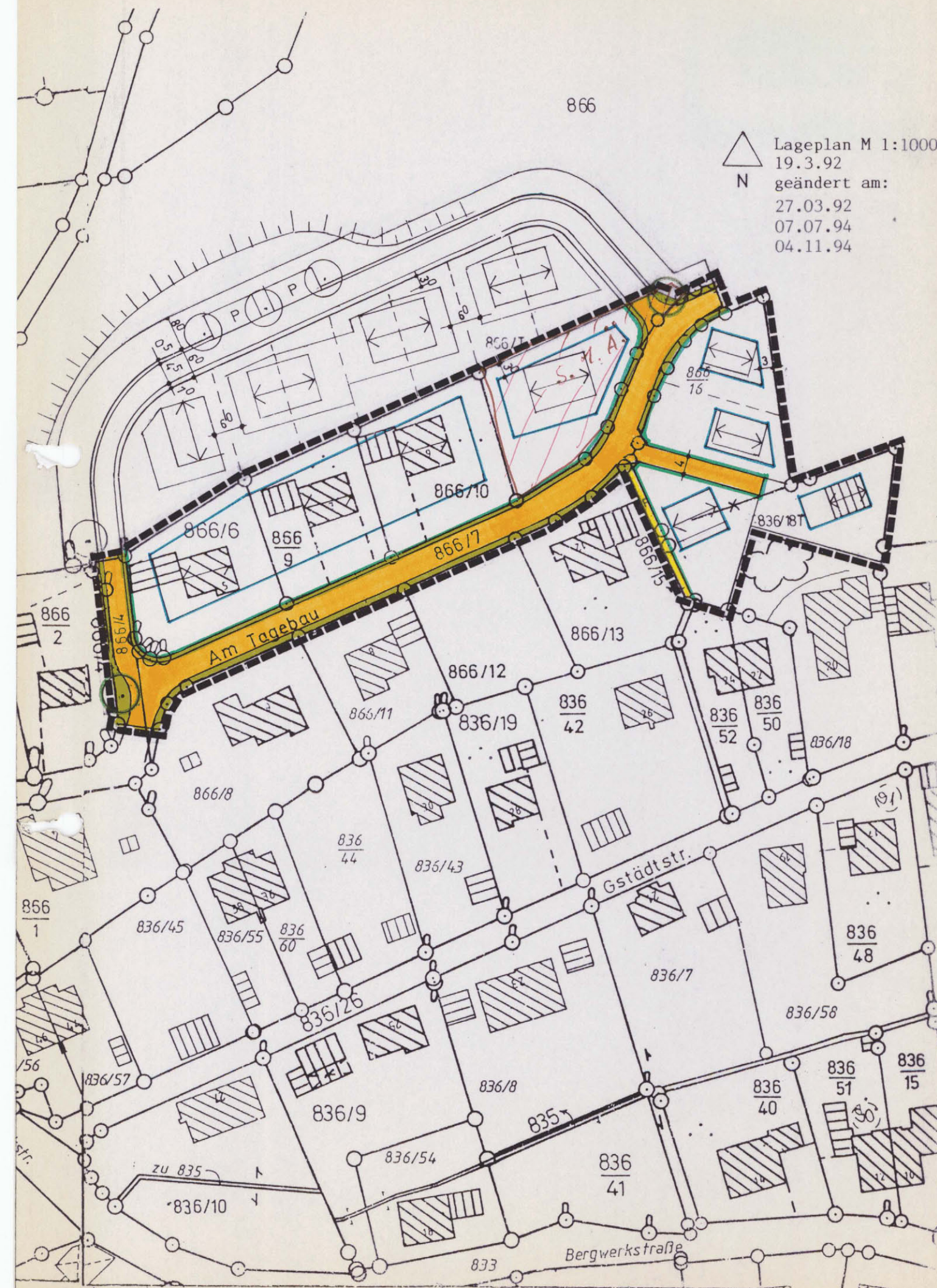




Bebauungsplan "Am Tagebau, Teil A" mit Grünordnungsplan
Entwurf vom 19.3.92, geändert am 27.3.93, 7.7.94, 4.11.94

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 Bau-
ordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-
staat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des
Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebau-
ungsplan, 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 Beach-
tung der Festsetzungen D 2.4 / 2.5 zur Hälfte angerechnet wer-
den und außerdem darf die zulässige Grundfläche bis 100% über-
schritten 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 Erdgeschoßfuß-
boden 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 Dach-
ziegeln 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 ausnahms-
weise 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 abge-
schleppten 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 anzu-
legen. 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 Ge-
ländeoberfläche Bergbau betrieben. Die Standsicherheit der
Häuser ist sicherzustellen. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren
als auch im Genehmigungsverfahren sind die ent-
sprechenden 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 ein-
heimische Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Dem Erhalt
des Baumbestandes ist Vorrang gegenüber Neuanpflanzungen ein-
zuräumen. Neuanpflanzungen sind auf den Bereich innerhalb der
Hausgärten zu beschränken.
- 2.4 KFZ-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen anzu-
legen, z.B. Rasensteine, Schotterrassen 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 Unter-
beton.

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, den 17.01.1995
Ort, Datum

Wild
1. Bürgermeister

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

Murnau, den 19.03.92
geändert: 27.03.92
07.07.94
04.11.94