1. Änderung des Bebauungsplans „Am Tagebau Teil B“ in der Gemeinde Großweil
Begründung

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Großweil besitzt einen am 24.10.2002 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Am Tagebau – Teil B“.

Für die im jetzigen Änderungsverfahren betroffenen Parzellen 3 – 9 ist eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern sowie mit je 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücke sind in gemeindlichem Besitz und werden im Rahmen einer vertraglichen Bindung für Einheimische verkauft. Es liegen 3 Anfragen nach Parzellen für Einzelhäuser vor.

Die Gemeinde möchte grundsätzlich im Bereich der Parzellen 3 – 9 eine räumlich aufgelockerte Bebauung sowie eine verbesserte Einbindung geplanter Gebäude in die vorhandene Bebauung und deshalb auch hier weitere Einzelhäuser zulassen. Durch eine Änderung der Grundstücksaufteilung ist es möglich 3 Parzellen für Einzelhäuser im Bereich der bisherigen Parzellen 6 – 9 zu schaffen.

Die bisher festgesetzten Baugrenzen, die Flächen für Garagen, sowie die Mindestgrößen für Baugrundstücke lassen eine Umsetzung dieser Planung nicht zu.

Aus diesen vorgenannten Gründen ist unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen das gemeindliche Planungsziel einer verträgliche Bebauung nur über eine Bebauungsplanänderung möglich.

3. Festsetzungen

Als wesentliche Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Parzellen 6 – 9 neu aufgeteilt und drei Baufenster für Einzelhäuser festgesetzt. Auch die Flächen für Garagen werden der veränderten Situation angepaßt. Die Garagenstandorte auf den Parzellen 6,7 und 8 gewährleisten ein aufgelockertes Orts- und Straßenbild mit Durchsichten. Garagen welche im Grundstück angefahren werden, dürfen bis auf 2,5 m an die Straße (Straßenbegrenzungslinie) herangerückt werden.
Die Parzellen 3 – 5 bleiben im Wesentlichen wie bisher geplant.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, daß die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser jetzt 470 qm beträgt und nur mehr eine Wohnung je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zugelassen wird. Dies entspricht bei einer GRZ von 0,19 den Größen für familiengerechten Wohnraum.

Wegen der relativ schmalen Grundstücke wird auch das Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite geändert. Mit 10% längerer Traufseite gegenüber der Giebelseite kann die Firstrichtung weiter parallel zur Straße und die längere Gebäudeseite zum Freiraum ausgerichtet bleiben.

Die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde entsprechend geändert, sonstige wesentliche Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung und der Gestaltungen des ursprünglichen Bebauungsplans sind weiterhin gültig. Für die Parzellen 1, 2 und 10 gilt weiter der bisherige Bebauungsplan.

Großweil, den 14.06.2005

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

Begründung aufgestellt am 18.01.2005

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