

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am Ende der Straße "Am Tagebau" am nordwestlichen Ortsrand von Großweil. Es hat eine Größe von ca. 0,67 ha, ist weitgehend eben, nur mit Sträuchern und niederen Gehölzen bewachsen aber ohne wesentlichen Bewuchs. Nördlich und nordöstlich schließt ein bewaldeter Hang an, südlich unmittelbar bebautes Gebiet.

2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 1993 ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt, d.h. es dient vorwiegend dem Wohnen, sowie als Grünfläche im Bereich der geplanten Straße.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde hat den größten Teil des Plangebiet aus Privatbesitz erworben. Im Plangebiet ist eine Bebauung beabsichtigt, die vorzugsweise der einheimischen Bevölkerung zugute kommen soll. Eine Erschließungsstraße ist nicht vorhanden, jedoch anschließend die Straße "Am Tagebau".

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung wurde unter der Geländeoberfläche Bergbau betrieben. Dies könnte u. U. eine Bebauung einschränken.

Zur Klärung der möglichen Bebauung hat der Gemeinderat beschlossen, dieses Gebiet unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen mit einem Bebauungsplan zu beplanen, in dem die Erschließung, die Bau- und Grünflächen, sowie die Art und das Maß der Nutzung geregelt sind. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit in die Wege geleitet.

4. Festsetzungen zur Bebauung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“, entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung festgesetzt. Zugelassen werden Einzel- oder Doppelhäuser.

Die Höchstgrenze von 2 Vollgeschoßen entspricht meist dem umliegenden Bestand, ebenso die Festsetzungen über Wandhöhen. Die zulässige Grundflächenzahl 0,19 entspricht den üblichen Werten in der Gemeinde Großweil. Für die westlichen Parzellen Nr. 1 und 2 wurde eine überbaubare Grundfläche festgesetzt, da eine Regelung über die GRZ, wie bei den anderen Parzellen, wegen der Größe des Grundstückes und des Hanges nicht gerechtfertigt wäre.

Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße und die Wandhöhen eindeutig bestimmt.

Wegen des vorhandenen Waldes ist östlich zur Bebauung eine Schutzzone als öffentliche Grünfläche notwendig, die nicht aufgeforstet werden darf.

Die Gemeinde hat wegen des früheren Bergbaus im Plangebiet ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, in dem eindeutig geklärt wird, ob der Boden für eine Bebauung geeignet ist. Hinweise über Gründungen der Gebäude sind dargestellt und sollen übernommen werden. Die Gemeinde haftet nicht für evtl. Bauschäden, die aus der Bodenbeschaffenheit abgeleitet werden könnten. Das Bodengutachten liegt zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung aus.

Darüber hinaus wurden noch Braunkohleproben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz auf natürliche radioaktive Stoffe untersucht und festgestellt, daß aus Sicht des Strahlenschutzes keine Bedenken für eine Bebauung im Bereich des aufgelassenen Braunkohletagebaus bestehen.

5. Erschließung

Das Gebiet wird über die vorhandene Straße "Am Tagebau" und die dort nördlich angebundene neue Schleife erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Trennsystem und wird im Zuge des Straßenbaus erstellt und an das vorhandene neue Kanalsystem angeschlossen.

Oberflächenwässer sind auf eigenen Grund zu versickern. Die 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

Regelnde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Überschlägige Kosten

Straßenbau	ca. 87 000 €
Abwasserleitung	ca. 41 000 €
Wasserleitung	ca. 31 000 €
Nebenkosten	ca. <u>21 000 €</u>
Kosten geschätzt	ca. 180 000 €

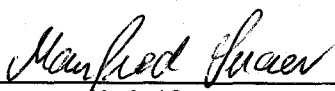
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

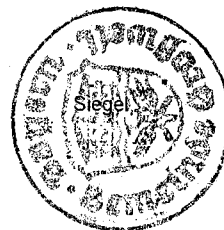
Die Prüfung, ob und in welchem Umfang ein ausgleichspflichtiger Eingriff mit Sicherung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB vorliegt ergibt, daß das überplante Gebiet in seiner Wertigkeit im unteren Bereich der "mittleren Wertigkeit" mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 anzusiedeln ist. Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf berechnet sich bei ca. 0,55 ha Eingriffsfläche und dem Faktor 0,5 auf ca. 0,27 ha.

Diese Fläche wird nördlich der Erschließungsstraße auf gemeindeeigenem Grund als Ausgleichsfläche festgesetzt. Da Ausgleichsflächen aus naturschutzrechtlicher Sicht gegenüber dem Ausgangszustand aufgewertet sein müssen, ist die ausgewiesene Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen, das bedeutet eine natürliche Entwicklung - incl. Absterben und Zerfall - ohne jegliche Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahme. Entsprechende Festsetzungen sind im Plan aufgenommen.

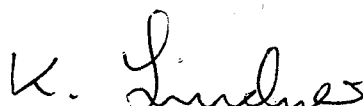
Großweil, den 31.07.2002

1. Bürgermeister


Manfred Sporer



Planverfasser:



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

aufgestellt am 20.09.2001
geändert am 15.02.2002
31.07.2002