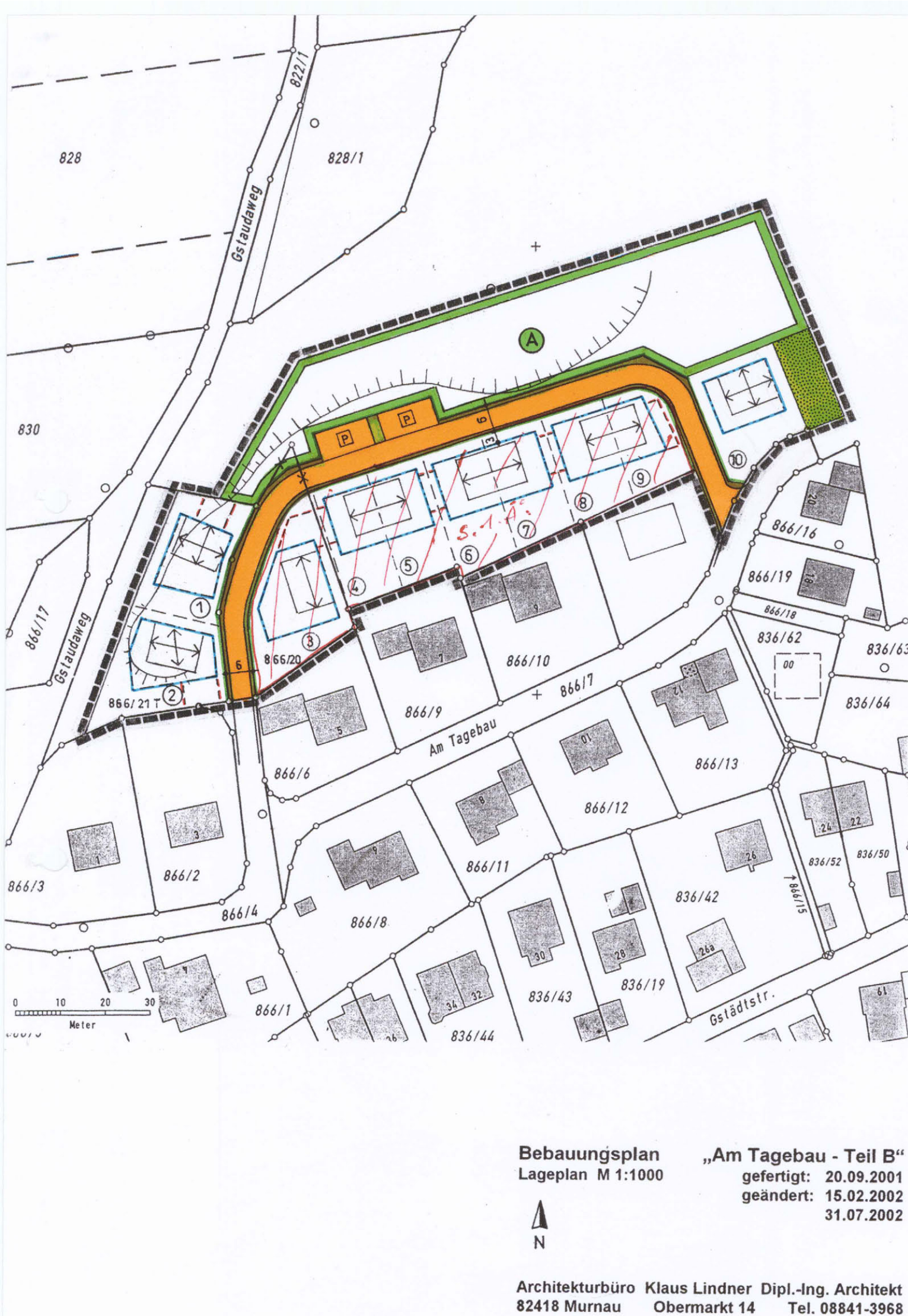




Bebauungsplan „Am Tagebau - Teil B“ mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan für ein Teilgebiet nördlich der Straße „Am Tagebau“ am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Großweil.

Die Gemeinde Großweil erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3 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 Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 1.4 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6 öffentliche Parkverkehrsfläche
- 1.7 Hauptfahrichtung
- 1.8 Fahrichtung wahlweise
- 1.9 z.B. Maßzahl in Meter

A 2. Hinweise

- 2.1 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 2.2 z.B. 866/20 Flurnummer
- 2.3 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.4 Vorschlag für Grundstücksteilung
- 2.5 Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.6 z.B. ③ Nummer für geplante Parzelle
- 2.7 Böschungsfuß

Bebauungsplan „Am Tagebau - Teil B“
Lageplan M 1:1000
gefertigt: 20.09.2001
geändert: 15.02.2002
31.07.2002



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

B **Festsetzungen durch Text**

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung.

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO beträgt für die Parzellen 3 - 10 maximal 0,19.

Die maximale Grundfläche nach § 19 BauNVO beträgt für das Wohnhaus auf Parzelle 1 und 2 (Flur Nr. 866/21 Teil) je maximal 100 qm.
- 1.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen unter Beachtung der Festsetzung 0-2.5 mit dem halben Wert angesetzt werden.
- 1.4 Es gilt die offene Bauweise.
Auf Parzelle 3 - 10 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.
Auf Parzelle 1 - 2 sind nur Einzelhäuser zulässig mit je maximal 2 Wohnungen.
- 1.5 Es sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO als Höchstgrenze zulässig.
- 1.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für das Einzelhaus 500 qm und für die Doppelhaushälfte 300 qm.
- 1.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B 2. Gestaltung

- 2.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
- 2.2 Auf den Parzellen 3-10 darf die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren, maximal 6,0 m einschl. Kniestock betragen. Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen bleiben unberücksichtigt. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,35 Meter über OK Straße im Hausbereich liegen.

Auf den Parzellen 1-2 darf die Wandhöhe der Traufseite, unabhängig von der Lage des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von OK Straße im Hausbereich bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren, maximal 6,35 m einschl. Kniestock betragen. Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen bleiben unberücksichtigt.
- 2.3 Wintergärten sind nur erdgeschoßig zulässig. Sie können bis 1,5 m über die Baugrenzen hinausgehen.
- 2.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Als Ausnahme können sie auf Parzelle 10 über die Baugrenzen hinausgehen.
- 2.5 Es sind nur Satteldächer mit der Neigung von 22-26 Grad zulässig und nur mit der Dachdeckung aus naturrot oder rotbraunen Dachziegeln.

C **Hinweise durch Text**

C 1. Ortsgestaltungssatzung

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Grünordnungsplanung gilt zur Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten sowie zur Zulässigkeit und Anzahl von Stellplätzen und Garagen die Ortsgestaltungssatzung (OSG) der Gemeinde in der jeweils neuesten Fassung.

C 2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

C 3. Bergbau

- 3.1 Im Plangebiet und in der näheren Umgebung wurde unter der Geländeoberfläche Bergbau betrieben. Es wird darauf hingewiesen daß sich im nordwestlichen Böschungsbereich der Flur Nr. 866/21 unterirdische Stollen befinden, die zum ehemaligen Kohleabbaugebiet führen.
- 3.2 Die Standsicherheit der Häuser ist sicherzustellen. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Genehmigungsverfahren sind die entsprechenden statischen Nachweise zu erbringen. Angaben über Bodenbeschaffenheit und die Gründung der Gebäude sind im Bodengutachten vom 13.07.2001 des geotechnischen Büros Dr. Denzer GmbH enthalten und zu beachten. Dieses Gutachten liegt zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung auf. Die Gemeinde schließt jegliche Haftung bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes für sich aus.
- 3.3 Der im Bodengutachten des geotechnischen Büros Dr. Denzer enthaltene Hinweis über evtl. kontaminierte Kohle ist durch die Untersuchung der vorhandenen Braunkohle durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gegenstandslos geworden (Schreiben vom 14.09.2001).

D **Grünordnungsplanung** gemäß BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) Art. 3

D 1. Festsetzungen durch Zeichen

- 1.1 Wegebegleitgrün als öffentliche Grünfläche
- 1.2 Schutzzone zum Waldrand als öffentliche Grünfläche
- 1.3 Ausgleichsfläche entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

D 2. Festsetzungen durch Text

- 2.1 Das Gelände ist im Bereich der Straße auf späteres Straßenniveau aufzufüllen, ansonsten ist es weitgehend in seiner natürlichen Form zu erhalten. Als Ausnahme sind auf Parzelle 1 und 2 Abgrabungen der Böschung und Geländeänderungen zur Ausbildung von Terrassen zulässig. Böschungen sind möglichst flach auszubilden, Stützmauern nur bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 2.2 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in aufgelockelter Form zu pflanzen. Schilfrohrmatten o.ä. sind untersagt. Ausnahmsweise sind geschlossene Hecken zulässig, wenn sie nicht höher als 1,5 Meter sind.
- 2.3 Die Schutzzone (D1.2) zum Wald ist locker mit Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen.
- 2.4 Die ausgewiesene Ausgleichsfläche (D 1.3) ist der unbeeinflussten natürlichen Entwicklung zu überlassen (natürliche Sukzession). Jegliche Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sind untersagt.
- 2.5 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 Meter nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur Holzzäune mit durchgehend gleich hoher senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.
- 2.6 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasensteine, Platten, Pflaster ohne Unterbeton o.ä..
- 2.7 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Terrassen, Müllboxen, Kfz-Stellplätze u.ä. sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise auf Ordnungswidrigkeiten

- 1. Mit Geldbuße bis 10 000 € kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
- 2. Mit Geldbuße bis zu 500 000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO).

Großweil, den 31.07.2002

1. Bürgermeister

Manfred Sporer



Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluß am 26.09.1991
- 2a. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.06.1992 bis 17.07.1992
- 2b. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.11.2001 bis 10.12.2001
- 3. Erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.11.2001 bis 10.12.2001
- 4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2002 bis 21.05.2002
- 5. Wiederholung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB vom 04.09.2002 bis 17.09.2002
- 6. Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.09.2002

Großweil, den 20.09.2002

1. Bürgermeister

Manfred Sporer



- 7. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 24.10.2002

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 24.10.2002

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