Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Angerweg und südlicher Zeilacker“

in der Gemeinde Großweil

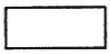
Übersichtsplan M 1:5000

N

A Festsetzungen durch Planzeichen

1		Allgemeines Wohngebiet
2		Baugrenze
3		öffentliche Straßenverkehrsfläche
4		Straßenbegrenzungslinie
5		Fläche für Versorgungsanlage: Trafostation
6		Firstrichtung
7		Firstrichtung wahlweise
8		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
9	z.B:	Maßzahl in Meter

B Hinweise durch Planzeichen

1		bestehende umliegende Gebäude
2		bestehende Grundstücksgrenzen
3		Vorschlag für Grundstücksteilung
4		Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5	z.B. *594*	Flur Nummer
6	z.B: (5)	Nummer für geplante Parzelle

C Festsetzungen durch Text

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
zulässig sind: Wohngebäude,
nicht störende Handwerksbetriebe
nicht zulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt maximal 0,2.
Private Grünflächen (Festsetzung E 1.1) können in die anrechenbare Grundstücksfläche einbezogen werden.

Bei der Berechnung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl bleiben die Grundflächen von Balkonen und Terrassen bis 40 m² unberücksichtigt.

1.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert angerechnet werden, wenn diese mit sickerfähigen Belägen versehen werden (siehe Festsetzung E 2.2).

1.4 Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze nach Art. 2 Abs 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung (Übergangsvorschrift Art. 83 Abs.7 BayBO) zulässig.

1.5 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 3 Wohneinheiten

1.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

2 Gestaltung der Bebauung

2.1 Die Baukörper sind in rechteckiger Form gegliedert auszubilden, die Fassaden dem ländlichem Raum anzupassen.
Bei Mauerwerksbauten sind die Fassaden mit ruhiger Struktur zu verputzen und hell zu tönen.
Alternativ sind Außenwandkonstruktionen aus Holz, naturfarbig bis mittelbraun, zulässig.

2.2 Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

2.3 Die maximale Hauslänge ohne Garagen beträgt 16 Meter.

2.4 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen an der äußeren Außenwand in Hausmitte von OK Straße bis OK Dachhaut, darf maximal betragen
bei max. zulässigen Kniestock (nach OGS) von 60 cm: 6,8 Meter
bei max. zulässigen Kniestock (nach OGS) von 80 cm: 7,0 Meter
Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen bleiben unberücksichtigt.

2.5 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot oder rotbraun getönten Dachziegeln zulässig.

2.6 Wintergärten sowie untergeordnete Dächer von Vorbauten, Verbindungsbauten o.ä. sind auch mit anderen Dachformen und geringeren Neigungen, sowie auch mit Glas- oder Blecheindeckung zulässig.

2.7 Terrassen, Balkone und ortsübliche Dachüberstände dürfen über die Baugrenzen hinausgehen.
Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen sind offene sowie überdachte PKW-Stellplätze, die im Vorgartenbereich bis 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht vermantelt werden dürfen.

2.8 Solarenergieanlagen und Kollektoren sind als zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig. Bei der Kombination von Photovoltaikpaneelen und Kollektoren ist auf einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

3 Sonstiges

3.1 Abstandsregeln
Die Regeln über Abstandsflächen und Abstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.2 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen sind verfahrensfreie Garagen nach Art. 57 Abs. 1b BayBO.
Straßenseitig können Garagen bis 2,5 m über die Baugrenzen hinausgehen, wenn sie mindestens 2,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und wenn die Zufahrt seitlich erfolgt.

3.3 Ordnungswidrigkeiten
Mit Geldbuße bis zu 500 000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art 79 Abs.1 Nr. 1 BayBO).

. Mit Geldbuße bis zu 10 000 Euro 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.

D Hinweise durch Text

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

2 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Immissionen Landwirtschaft
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4 Wasserversorgung
Die Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichender Betriebsdruck und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

5 Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser soll grundsätzlich ortsnah versickert oder zurückgehalten werden.
Im Plangebiet sind die Bodenschichten bis einer Tiefe von 0,5 m überwiegend gering versickerungsfähig, darunter ist mit gut durchlässigen Kiesen zu rechnen.

Die Niederschlagsmengen von den befestigten Flächen der einzelnen Parzellen sind dezentral über Mulden oder Rigolen zu versickern.

Der Niederschlag von der geplanten Straßenfläche soll über ein Mulden-Rigolen System am südlichen Rand des Baugebietes entwässert werden. Über den bewachsenen Oberboden der Mulde kann eine ausreichende Vorreinigung des Wassers erfolgen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Datum 06.06.2016 wurde von Ing.-Büro Kokai erstellt. Unter Absatz 3.9 wurden Maßnahmen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser aufgezeigt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.
In der Anlage zum Bebauungsplan ist die Mulden-Rigolen Versickerung skizziert.
Entsprechend der Ausführungsplanung von Ing.- Büro Buchner wird die westliche Mulden-Rigole aus dem Angerweg zwischen Parzelle 11 und 12 verlegt sowie die östliche an der Hofackerstraße neben Parzelle 19.

E Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3

1 Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 private Grünfläche für Ortsrandeingrünung
Anpflanzen von heimischen Sträuchern, Strauchgruppen in aufgelockerter Form

1.2 öffentliche Grünfläche für Mulden-Rigolen System der Straßenentwässerung

1.3 Rasengittersteine als öffentliche Parkverkehrsfläche

1.4 Einzelbaum ist zu erhalten

2 Festsetzungen durch Text

2.1 **Gelände**
Das Gelände ist gleichmäßig der bestehenden und geplanten Straßenhöhe anzugleichen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

2.2 **Befestigte Flächen**
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park-, Stellflächen und Vorplätze sind mit sickerfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

2.3 **Einfriedungen**
An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune, maximal 1,20 m hoch, mit durchgehend gleich hoher senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.

2.4 **Bepflanzung**
Die Freiräume der Baugrundstücke sind zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze bzw. Obstbäume zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen.
Geschlossene Hecken sind zwischen Privatgrundstücken zulässig, wenn sie nicht höher als 1,7 Meter sind. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen.

2.5 **Versorgungsleitungen**
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Der Schutzzonenbereich (Kabel) beträgt bei Aufgrabungen 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

2.6 **Maßnahmen für den Naturschutz** – Ausgleichsmaßnahme
1. Als Ausgleichsfläche wird die in beiliegender Luftbildkarte (Anlage 2) rot umrandete, ca. 0,50 ha große Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 409 der Gemarkung Kleinweil festgelegt. Die Luftbildkarte ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Entwicklungsziel auf der unter Ziff.1 beschriebenen Ausgleichsfläche ist eine mäßig artenreiche Pfeifengraswiese.
3. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Großweil, den 26.05.2017
1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Angerweg und südlicher Zeilacker“
in der Gemeinde Großweil

Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich Angerweg und südl. der Bebauung Am Zeilacker zwischen Angerweg und Hofackerstraße am südlichen Ortsrand von Großweil.

Die Gemeinde Großweil erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs.2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs.2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am	13.02.2014
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	22.12.2014 bis 06.02.2015
3.	Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	22.12.2014 bis 06.02.2015
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	27.07.2016 bis 14.09.2016
5.	nochmalige Öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	vom	28.04.2017 bis 15.05.2017
6.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	24.05.2017

Großweil, den 26.05.2017

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

7.	Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	16.06.2017

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 16.06.2017

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

Planverfasser:

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

erstellt am 22.10.2014
geändert am 13.07.2016
21.04.2017