B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB -a. F.-)

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Beiderseits der Jochbergstraße“

Planung vom 01.03.2004
geändert: 12.07.2004

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat in seinen öffentlichen Sitzungen am 22.01.2004 und 04.03.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB -a. F.- und Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG für das Gebiet „Beiderseits der Jochbergstraße“ beschlossen.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst das bebaute Gebiet beiderseits eines Teilstückes der Jochbergstraße von Süd nach Nord führend.
In dem zu überplanenden Baugebiet beiderseits der Jochbergstraße im Ortsteil Kleinweil ist auf den Grundstücken eine überbaute Grundfläche von max. 20 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,20) vorhanden.
Dieses Maß der baulichen Nutzung soll auch weiterhin zur Vermeidung einer zu starken baulichen Verdichtung gelten.
Für das Grundstück Fl.Nr. 151, Gemarkung Kleinweil, wurde ein Bauantrag mit einer 23 %igen Überbauung für das Wohngebäude (GRZ 0,23 -ohne Nebenflächen im Sinne der BauNVO-) eingereicht.
Für vergleichbare beplante und unbeplante Baugebiete im Gemeindebereich beträgt die max. Überbauung 20% für Wohngebäude.
Die Gemeinde Großweil sieht sich deshalb veranlasst, das beschriebene Gebiet in städtebaulicher Hinsicht durch einen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu regeln.

Die vorhandene Bebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großweil aus dem Jahre 1993 entwickelt.

4. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.800 m².

Das Gebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Kleinweil östlich der Staatsstraße 2370 nach Zell.
Das Gelände ist annähernd eben.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen
Das Gebiet ist erschlossen; die Jochbergstraße ist ausgebaut.

5.2 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

6. Wesentliche Festsetzungen durch Zeichnung und Text

Mit den Festsetzungen, insbesondere zur Bebauungsdichte, wird das Ziel verfolgt, eine bestmögliche Einfügung der noch freien Bauplätze in den vorhandenen Baubestand zu

erreichen.
Mit der Festsetzung der höchtzulässigen Zahl der Wohnungen soll erreicht werden, dass familiengerechte Wohnungen entstehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Anordnung von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Umlegung, Grenzregelung) ist nicht erforderlich, sie werden jedoch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Großweil, den 12.07.2004

Manfred Sporer
1. Bürgermeister

Anlass und Zweck der geänderten Planfassung vom 12.07.2004

Die Planänderung erfolgte aufgrund des Beschlusses Nr. 3 der Gemeinde Großweil vom 27.05.2004 (öffentl. Sitzung)

Nebenflächen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Klarstellung und Rechtssicherheit wurde der Bebauungsplan unter Textziffer 1 bei den Festsetzungen durch Text ergänzt; danach darf die zulässige GRZ mit Nebenflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

Verkürzung der Vorgartenlinie

Die ursprünglich vorgesehene Vorgartenlinie von 5,0m (entsprechend der allgemeinen Regelung in der Ortsgestaltungssatzung) kann ausnahmsweise im Plangebiet auf 2,5m verkürzt werden, da bereits ein Grundstück durch ein Garagengebäude mit einer lediglich 2,5m tiefen Vorgartenlinie bebaut ist; bei zwei weiteren Grundstücken ist dies ebenfalls der Fall, jedoch nur mit geringen Überschreitungen (ca. 1,0m).

Bisher vorgesehene Festlegungen

Alle anderen bisher getroffenen Festlegungen, Planfassung vom 01.03.2004, geändert am 11.03.2004, gelten unverändert

Großweil, den 12.07.2004

Manfred Sporer
1. Bürgermeister