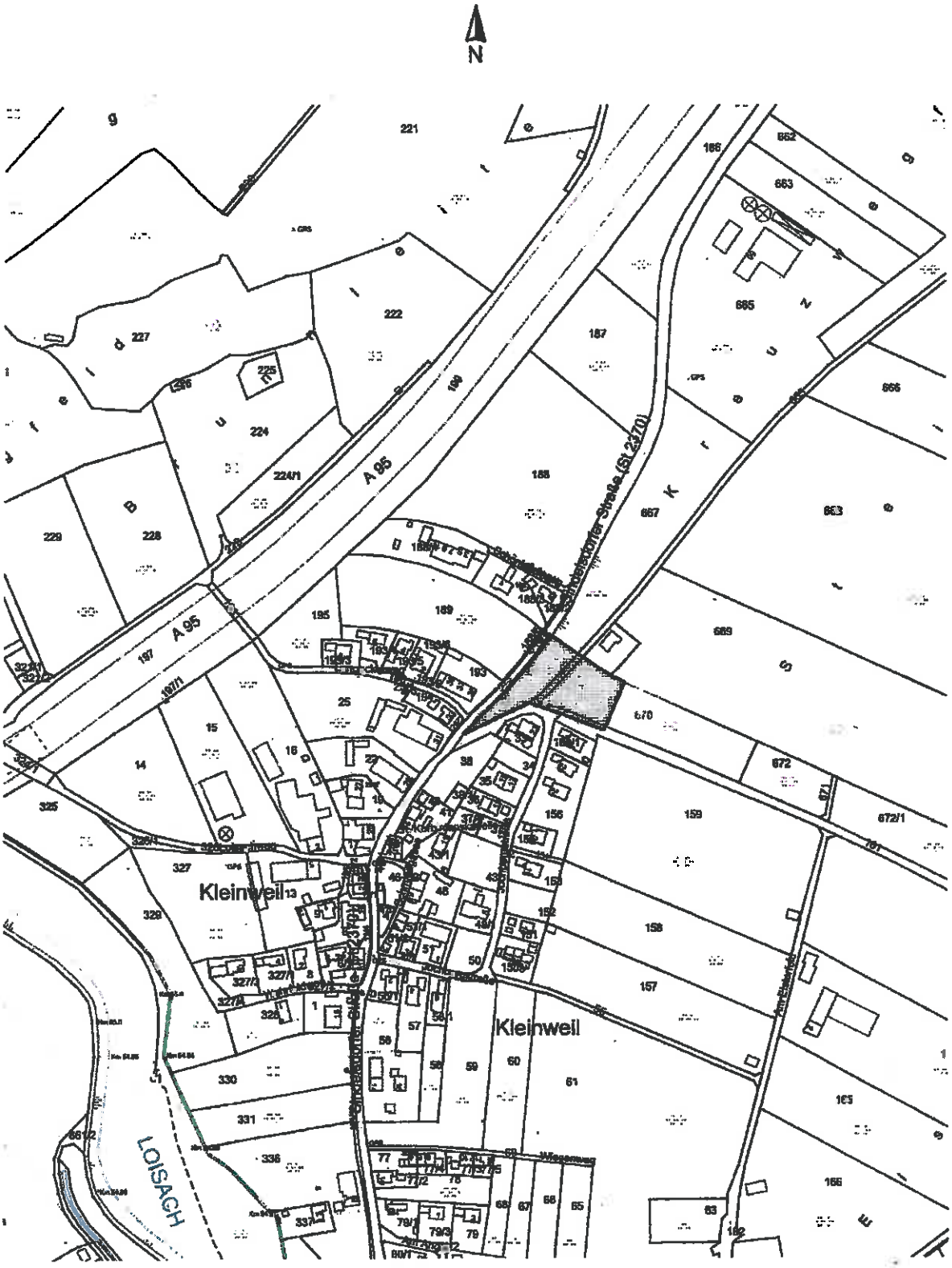
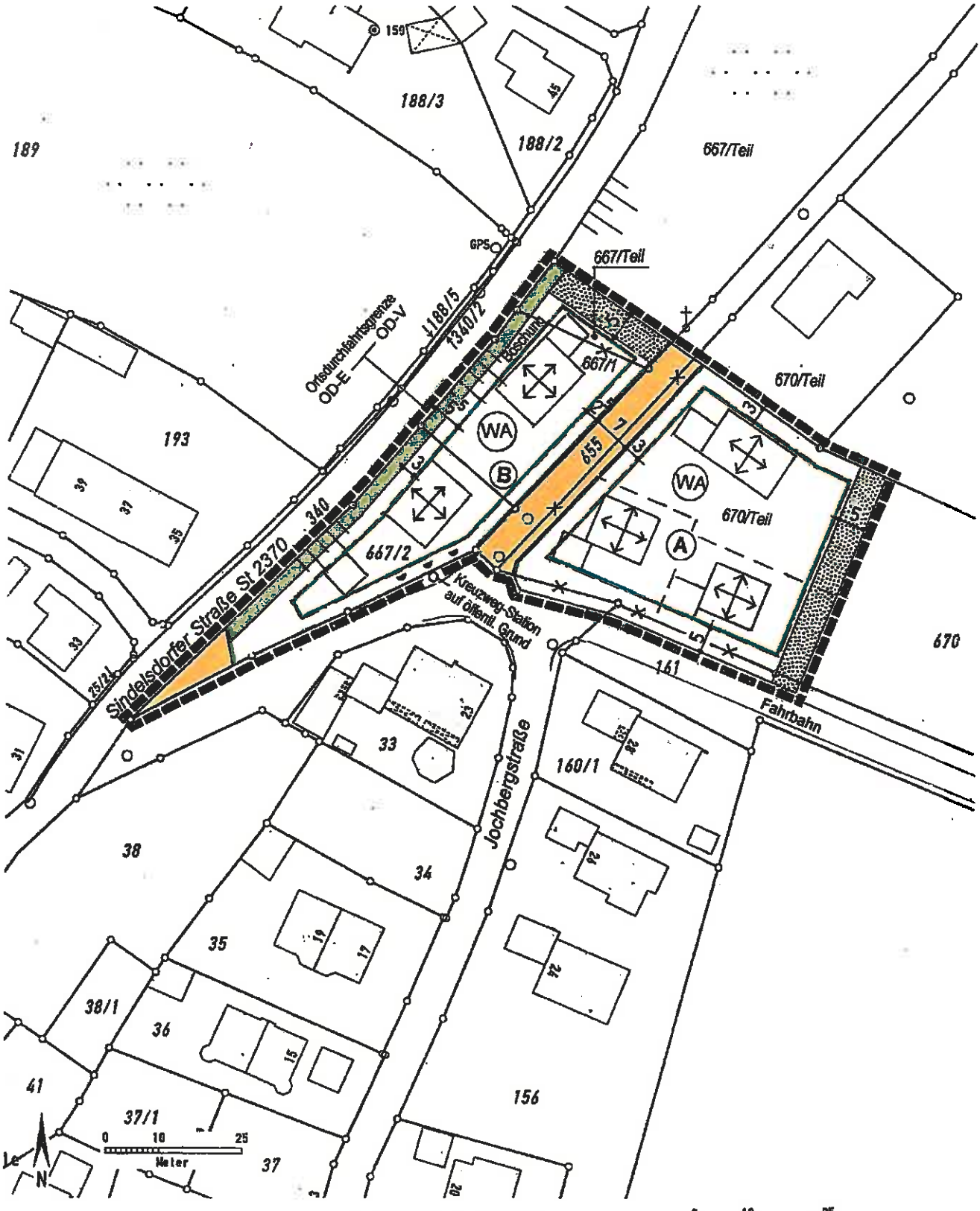
Bebauungsplan **„Nördliche Jochbergstraße“** mit Grünordnungsplan
in der Gemeinde Großweil

Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördliche Jochbergstraße“ in der Gemeinde Großweil

Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich in der Gemarkung Kleinweil östlich der Staatsstraße St 2370 und nördlich der Jochbergstraße.



A Festsetzungen durch Planzeichen

1	(WA)	Allgemeines Wohngebiet
2		Baugrenze
3		öffentliche Straßenverkehrsfläche
4		Straßenbegrenzungslinie
5		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, je 5 Meter beidseitig der Kreuzwegstation
6		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
7		Firstrichtung
8		Firstrichtung wahlweise
9	z.B: 5	Maßzahl in Meter
10	z.B: (A)	Bezeichnung für Teilgebiet mit unterschiedlicher Bauweise

B Hinweise durch Planzeichen

1		bestehende umliegende Gebäude
2		bestehende Grundstücksgrenzen
3		Vorschlag für Grundstücksteilung
4	z.B. *670/Teil*	Flur Nummer
5		Straßenböschung

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 **Teilgebiet A:**
Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt maximal 0,2.
Hinweis:
nach § 19 BauNVO Abs.3 gehören private Grünflächen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Teilgebiet B:
Die Grundfläche ohne die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen beträgt maximal 130 m².
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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
mit maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

1.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m², für Doppelhaushälften 400 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.
Hinweis: Darüber hinaus gilt zur Gestaltung baulicher Anlagen, z.B. Dachaufbauten, die OGS (Ortsgestaltungssatzung).

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 **Teilgebiet A:**
Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen talseitig an der äußeren Außenwand in Hausmitte von OK Straße bis OK Dachhaut, darf maximal 6,8 Meter betragen
Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen bleiben unberücksichtigt.

Teilgebiet B:
Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen talseitig an der äußeren Außenwand bei einer Nordost-Südwest-Firstrichtung in Hausmitte von OK Straße bis OK Dachhaut bzw. bei einer Nordwest-Südost-Firstrichtung am tiefsten Punkt von OK Straße bis OK Dachhaut, darf maximal 6,8 Meter betragen
Rücksprünge, die weniger als die Hälfte der Traufseite betragen bleiben unberücksichtigt.
Die Kniestockhöhen nach OGS sind aufgrund der Hanglage nicht anzuwenden.

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 und Balkone dürfen über die Baugrenzen hinausgehen. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

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 Sonstige Festsetzungen

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

3.2 **Garagen**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Straßenseitig können Garagen bis 2,5 m über die Baugrenzen hinausgehen, wenn sie mindest 2,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und wenn die Zufahrt seitlich erfolgt.
Hinweis: Verfahrensfrei bleiben Garagen nach Art 57 Abs.1b BayBO.

3.3 **Stellplätze**
Zukünftige Anwohner müssen lt. Ortsgestaltungssatzung Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stellen.

3.4 **Immissionsschutz**
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215145 / 2 vom 18.11.2015 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der BAB A 95 und der Sindelsdorferstraße (St 2370) sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

Die Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen die Verkehrsgeräusche der Staatstraße St 2370 sind in der Anlage 2 zum Bebauungsplan aufgeführt.
An den dort farbig markierten Gebäudefassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R´w,res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:
- rot markierte Fassaden R´w, res > 40 dB
- blau markierte Fassaden R´w, res > 35 dB
Für Büroräume ergeben sich um 5 dB(A) geringere Anforderungen.
Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den mit Planzeichen markierten Hausfassaden sind im 1.OG und 2.OG schalldämmende fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.
Hinweis:
An den rot markierten Fassaden sollten im 1.OG und 2.OG nach Möglichkeit Grundrissorientierungen geplant werden, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sondern lediglich Nebenräume wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser, etc. vorsehen. Darüber hinaus können dort verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien vorgesehen werden.

3.5 **Kreuzwegstation**
Die Kreuzwegstationen I und II sind denkmalgeschützt und befinden sich auf öffentlichem Straßengrund außerhalb des Plangebietes. Sie sind jedoch aufgrund ihrer Lage an Zuwegungen für den Materialan- und -abtransport sowie der Nähe zu den Baufenstern potentiell gefährdet.
Im Zuge von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind sie vor Erschütterungen, Verschmutzungen und sonstigen Beschädigungen zu schützen. Sie dürfen in ihrem Bestand nicht verändert werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen.

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

4 Niederschlagswasser
Im Plangebiet sind die Bodenschichten bis zu einer Tiefe von 1 m überwiegend gering versickerungsfähig.
Niederschlagswasser soll grundsätzlich ortsnah versickert oder zurückgehalten werden. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht oder nur teilweise möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen unter Beachtung der technischen Regeln (§3 Abs. 2 NWFreiV) erfolgen.
Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit Datum 04.04.2016 von Ing.-Büro Kokai erstellt. Unter Absatz 3.9 wurden Maßnahmen, die zu beachten sind, zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser aufgezeigt.
In der Anlage 3 ist eine Rigolenversickerung skizziert.

5 Müllabfuhr
Anlieger der Stichstraße nördlich müssen die Abfallbehälter der Müllabfuhr an der Jochbergstraße bereitstellen.

6 Staatsstraße ST 2370
Der Straßenbaulastträger (Staatsstraße) kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Auch Blendeinwirkungen von der Straße sind zu dulden.

7 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.

E Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3

1 Festsetzungen durch Zeichen

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

1.2 Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün

2 Festsetzungen durch Text

2.1 Gelände
Teilgebiet A:
das Gelände ist gleichmäßig der Straßenhöhe anzugleichen.
Teilgebiet B:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für Zugänge, Zufahrten und Terrassen ohne störende Böschungen zulässig.
Für die Höhenlage Oberkante Fußboden Erdgeschoß gelten die Schemaschnitte in der Anlage 1b.
Gebäude dürfen im Hang bergseitig nicht freigelegt werden. Stützmauern sind hangseitig bis zu einer Höhe von 80 cm und nur aus Natursteinen zulässig.
Die Straßenböschung muss standsicher bleiben, sie darf statisch nicht beeinträchtigt werden.
Hinweis auf Anlage 1:
Auszug aus der Höhenaufnahme des Geländes im Teilgebiet B durch Ing.-Büro Achmüller.
Höhenlinien und NN-Höhen sind im Maßstab 1:250 dargestellt.

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 nur im Teilgebiet B zur Sindelsdorfer Straße zulässig.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

3 Hinweise durch Text

3.1 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 für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m rechts und links zur Trassenachse

3.2 Maßnahmen für den Naturschutz – Ausgleichsmaßnahme
Ausgleichsflächen werden nicht benötigt, da der Ausgleich im vereinfachten Verfahren umgesetzt werden kann und im Bebauungsplan ausreichend grünordnerische- und Vermeidungsmaßnahmen für alle Schutzgüter möglich sind.
Weiteres ist dem Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzung „AGL" zu entnehmen.

Großweil, den 24.10.2016

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Nördliche Jochbergstraße“
in der Gemeinde Großweil

Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich in der Gemarkung Kleinweil
östlich der Staatsstraße St 2370 und nördlich der Jochbergstraße.

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	22.06.2016 bis 22.07.2016
5.	nochmalige Öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	vom	06.09.2016 bis 20.09.2016
6.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	29.09.2016

Großweil, den 24.10.2016

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

7.	Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	25.10.2016

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 26.10.2016

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 09.06.2016
22.08.2016
20.10.2016