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

1. Baugebiet

Lage
Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kleinweil östlich der Staatsstraße ST 2370 Richtung Zell. Es grenzt direkt an das südlich bestehende Wohngebiet beiderseits der Jochbergstraße an.
Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,43 ha.

Topographie
Das Gelände fällt von der Staatsstraße nach Osten im Bereich der Straßenböschung von der Grundstücksgrenze bis zur Baugrenze um ca. 3 Meter ab und ist weiter bis zur Jochbergstraße flach geneigt. Ein Baum befindet sich unmittelbar an der Staatsstraße auf öffentlichem Grund.

Nutzung
Das Plangebiet ist in privatem Besitz und wird landwirtschaftlich genutzt.

Grundwasser
Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Großweil besitzt einen am 14.04.1992 bzw. 19.08.1992 genehmigten Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Wesentlichen als „Sonstige Grünfläche“ mit einigen Bäumen an der Staatsstraße dargestellt, sowie östlich anschließend als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Da Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren u.a. für das jetzt neu auszuweisende Wohngebiet geändert. Dabei handelt es sich insgesamt um die 6. Änderung. Dies hat der Gemeinderat am 18.04.2013 beschlossen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Großweil befasst sich seit geraumer Zeit mit aktuell vorliegenden Bauvoranfragen an verschiedenen Ortsrändern, sowohl im Ortsteil Großweil wie auch im Ortsteil Kleinweil.

Der Gemeinde liegen Anfragen der Grundeigentümer des Plangebietes auf Ausweisung von Bauland vor. Sie hat sich im Sinne einer abrundenden, maßvollen und bedarfsgerechten Ortsranderweiterung darauf festgelegt, die vorhandene Wohnbebauung an der Jochbergstraße nördlich fortzusetzen.

Damit soll auch eines der wesentlichen strukturpolitischen Ziele der Gemeinde Großweil umgesetzt werden, nämlich junge einheimische Personen bzw. Familien aus den Ortsteilen in der Gemeinde zu halten und somit eine Abwanderung aus dem Ort zu verhindern.

Die Gemeinde Großweil hat deshalb beschlossen, die Bebauung für das beschriebene Gebiet „Nördliche Jochbergstraße“ in städtebaulicher Hinsicht unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen durch einen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG zu regeln.

4. Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem nur Wohngebäude zugelassen sind. Anlagen, die dem Planungsziel der Gemeinde für dieses Gebiet nicht entsprechen, werden ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung regelt die Grundflächenzahl mit maximal 0,2. Dies entspricht den Festsetzungen des südlich anschließenden Bebauungsplanes „Beiderseits der Jochbergstraße" und der üblichen Bebauungsdichte in der Gemeinde. Für das Plangebiet Teil B wurde, angenähert an die GRZ 0,2, eine Grundfläche von maximal 130 m² festgesetzt, um Konflikte bei der Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche, z.B. nicht bebaubare Straßenböschung, zu vermeiden.

Die weiteren Festsetzungen zur Bebauung entsprechen der umliegenden Bebauung, z.B. Zahl der Vollgeschoße, der Wohneinheiten je Haus, Mindestgröße der Baugrundstücke mit 500 m².

Die Gestaltungsfestsetzungen für Dächer, Außenwand und die Grünordnungsmaßnahmen wie Einfügen der Bebauung in die Landschaft durch Bepflanzen des Gebietsrandes, sind aus Gründen der umgebenden dörflichen Bebauung und der Einbindung in die Landschaft notwendig.

Im Bereich der Jochbergstraße befindet sich eine historische Kreuzwegstation auf öffentlichem Grund außerhalb des Geltungsbereiches. Um dieses Erscheinungsbild zu schützen sind zu dem dahinter liegendem Grundstück keine Zufahrten unmittelbar links und rechts der Kreuzwegstation zulässig.

Von immissionsschutzfachlicher Bedeutung sind im Teilgebiet B die Verkehrsgeräusche der St 2370 (Sindelsdorfer Straße) und der BAB A95.
Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.-Büro Greiner genannten Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer / Grundrissorientierungen) im Bebauungsplan festgesetzt und zu beachten.
Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Böschung der Staatsstraße St 2370 liegt auf Flurnummern 667/2 und 667/1, somit auf Privatgrund. Da Böschungen Bestandteil des Straßenkörpers sind, ist ein 2,5 m breiter Streifen als „öffentliches Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Ein entsprechender Grundstückskauf sollte mittelfristig durch den Freistaat Bayern erfolgen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird über die vorhandene „Jochbergstraße" erschlossen. Hierzu zählt auch die Anbindung des nördlich vorhandenen Weges mit Verbreiterung auf 7 m.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasser ist möglichst schadlos zu versickern. Hierzu ist ein Niederschlagswasserkonzept durch Ing.-Büro Kokai erstellt. Dieses ist bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.
Ein Sanierungskonzept wird von einem Ing.-Büro erstellt. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen.
Überflurhydranten DN 80 nach DIN sind im Abstand von max. 150 m bzw. max. 75 m zu den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Die ausreichende Löschwasserabgabemenge von mind. 800 l/min über 2h wird überprüft, die Tiefbauplanung ist darauf abzustellen.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Ausgleichsflächen werden nicht benötigt, da der Ausgleich im vereinfachten Verfahren umgesetzt werden kann.

Weitere Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht der „AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung - Prof. Dr. Pröbstl" zu entnehmen.

7. Kosten

Anfallenden Kosten werden mittels städtebaulichen Vertrags geregelt und anteilig auf die Grundbesitzer umgelegt.

Großweil, den 24.10.2016

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Begründung aufgestellt am 22.10.2014 geändert am 09.06.2016

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau am Staffelsee Tel. 08841-3968