# Begründung
# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zwischen Gartenstraße und Moosstraße“ in der Gemeinde Großweil

## 1. Baugebiet

**Lage**
Das Bebauungsplangebiet liegt im Grenzbereich der Gemarkung Großweil und Kleinweil östlich der Staatsstraße ST 2370 Richtung Zell, südlich der Gartenstraße, nördlich der Wohnbebauung am Flößerweg und grenzt westlich an das bestehende Wohngebiet an. Die anschließenden östlichen Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.
Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flur Nr. 346 mit einer Größe von ca. 1 750 m“.

**Topographie**
Das Gelände ist weitgehend eben.

**Nutzung**
Das Plangebiet ist in privatem Besitz und wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt

**Grundwasser**
Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Loisach. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.
Aufgrund der Nähe zur Loisach (Gewässer I. Ordnung) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Loisach korrespondiert.

## 2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Großweil besitzt einen am 14.04.1992 bzw. 19.08.1992 genehmigten Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
Darüber hinaus sind Bereiche südlich davon in der am 31.07.2015 bzw. 09.02.2016 genehmigten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

## 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 liegt eine Anfrage des Grundeigentümers des Plangebietes auf Ausweisung von Bauland vor. Sie hat sich im Sinne einer maßvollen und bedarfsgerechten Ortsranderweiterung darauf festgelegt, die vorhandene Wohnbebauung an der Gartenstraße abzurunden.

Die Gemeinde Großweil hat deshalb beschlossen, die Bebauung nur für das beschriebene Gebiet an der Gartenstraße 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.

Die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser und Doppelhaushälften ist der umliegenden Bebauung und anderen Neubaugebieten angepasst.

Das Maß der Nutzung regelt die Grundflächenzahl mit maximal 0,2. Dies entspricht der üblichen Bebauungsdichte in der Gemeinde.

Als Ausnahme von § 19 BauNVO Abs.3 kann die als Ortsrandeingrünung festgesetzte private Grünfläche bei der Berechnung der GRZ einbezogen werden. Da sie für das Baugebiet insgesamt als Abschluss der Bebauung und Übergang zur freien Landschaft sinnvoll ist, soll das betroffene Grundstück nicht benachteiligt werden.

Die Baugrenzen werden wie ortsüblich mit 5 m vom Straßenraum festgesetzt, dies sichert einen ausreichenden Vorgartenbereich. Garagen sind auch im Vorgartenbereich bis 2,5 m zum Straßenraum zulässig, wenn deren Zufahrt seitlich erfolgt.

Die weiteren Festsetzungen zur Bebauung entsprechen der umliegenden Bebauung, z.B. Zahl der Vollgeschoße, Mindestgröße der Baugrundstücke mit 500 m².
Die Wandhöhen mit maximal 6,80 m bzw. 7,00 m wurden entsprechend der nach OGS maximalen Kniestockhöhen wie folgt festgelegt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beispiel: | OK EG über Gelände | 0,20 m | 0,20 m |
| | EG Geschoßhöhe | 2,80 m | 2,80 m |
| | OG bis Rohboden DG | 2,70 m | 2,70 m |
| | **Kniestock** | **0,60 m** | **0,80 m** |
| | Dachaufbau senkrecht | 0,50 m | 0,50 m |
| | **Wandhöhe** max. | **6,80 m** | **7,00 m** |

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.

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

## 5. Erschließung

Das Baugebiet wird von der vorhandenen Gartenstraße erschlossen.
Die Zufahrt möglicher Hinterlieger ist über private Dienstbarkeiten zu regeln, sofern die Grundstücke nicht direkt an der Straße (Gartenstraße) anbinden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasserbeseitigung ist lt. Gutachten von Ing.-Büro Buchner im Plangebiet mittels Versickerung nicht möglich. Anfallendes Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal in der Gartenstraße nach Vorschaltung von dezentralen Regenrückhalteräumen gedrosselt zuzuführen.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert. Ein Sanierungskonzept ist bereits erbracht, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind durchgeführt.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, da in unmittelbarer Nähe an der Straße, Grundstücksecke Nordost Flur Nr. 345, Gemarkung Kleinweil, ein Hydrant vorhanden ist.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1.750 m² wird zur Ermittlung evtl. Ausgleichsflächen die vereinfachte Vorgehensweise angewendet. Es sind keine Ausgleichsflächen notwendig.
Weitere Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht der „AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung - Prof. Dr. Pröbstl" zu entnehmen.

Großweil, den
1. Bürgermeister

Frank Bauer

Begründung aufgestellt am 22.10.2014

geändert am 6.12.2017 / 27.11.2018
08.05.2019