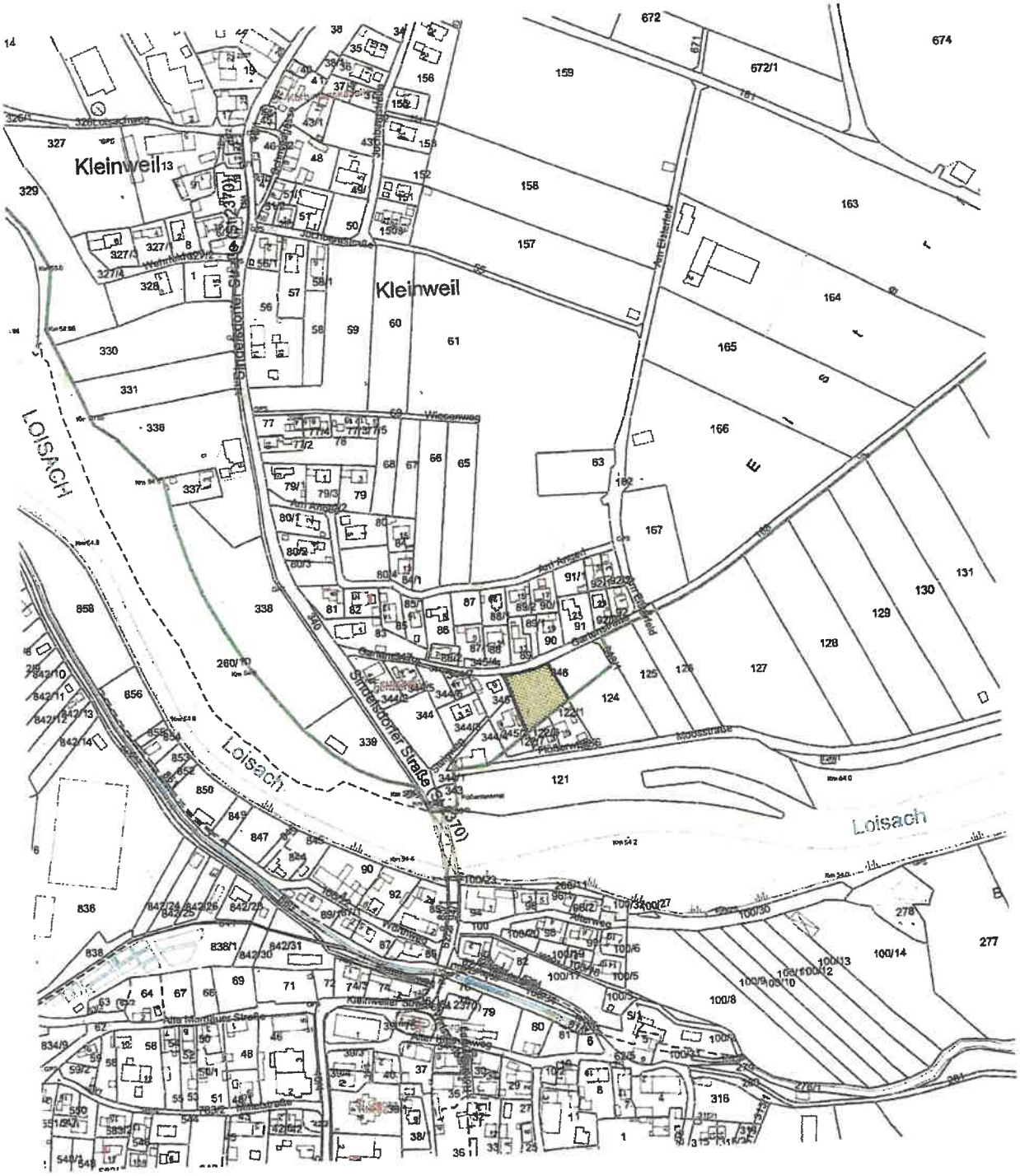
Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Zwischen Gartenstraße und Moosstraße“

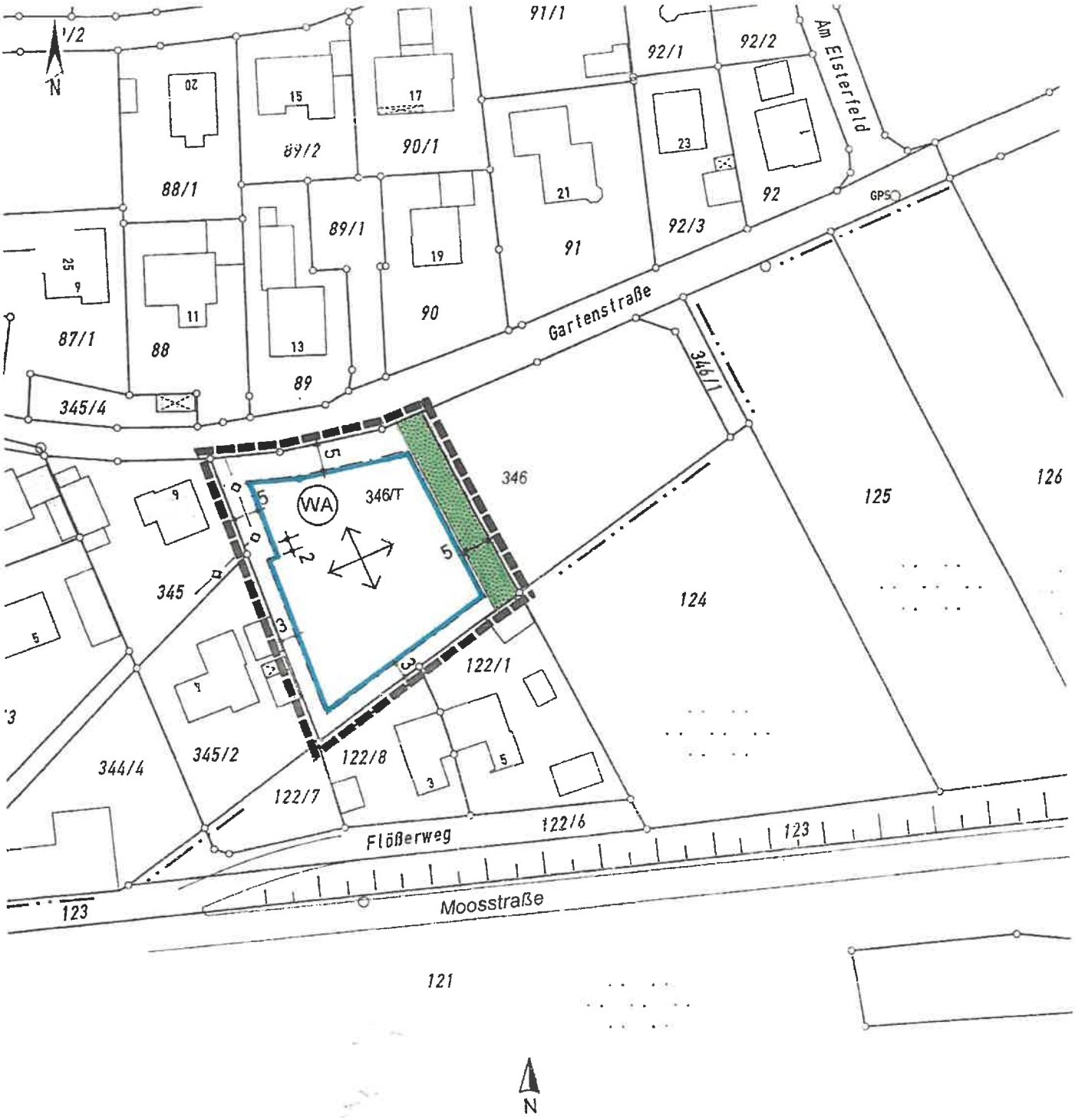
in der Gemeinde Großweil

Übersichtsplan M 1:5000



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

Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Teilbereich Flur Nr. 346
südlich der Gartenstraße am südöstlichen Ortsrand von Kleinweil



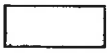
Lageplan M 1:1000

0 10 25
Meter

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Allgemeines Wohngebiet
2. Baugrenze
3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
4. Firstrichtung wahlweise
5. z.B: Maßzahl in Meter

B Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende umliegende Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. z.B. *346* Flur Nummer
4. bestehende Böschung, Hochwasserdamm der Loisach
5. bestehende gemeindliche Trasse für Wasserleitung, Abwasser- und Regenwasserkanal

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 zulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt maximal 0,2.
Private Grünflächen 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 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75% überschritten werden. Bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche können 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.
Zulässig sind nur
Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten und
Doppelhäuser mit maximal je 2 Wohneinheiten je Haushälfte zulässig.

1.6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
für Einzelhäuser 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.

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

2.8 Solarenergieanlagen und Kollektoren sind als 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, auch verfahrensfreie, Carports und Nebenanlagen sind im Südwesten und Süden außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmsweise können Garagen straßenseitig bis 2,5 m über die Baugrenzen hinausgehen, wenn die Zufahrt seitlich erfolgt. Im nordwestlichen Planbereich entlang der Grundstücksgrenze zu Flur Nr. 345 verläuft eine gemeindliche Wasserleitung sowie ein Abwasser- und Regenwasserkanal zur Straße. Dieser Bereich darf nicht überbaut werden.

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Diesbezüglich ist „§ 6 Stellplatzanzahl" der Ortsgestaltungssatzung nicht anzuwenden.

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. Auch Viehbetreib und zumutbare Verschmutzungen der Straße sind zu dulden. Die Nutzung der Straße für landwirtschaftliche Maschinen bleibt weiterhin erhalten.

4 Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser soll grundsätzlich ortsnah versickert oder zurückgehalten werden.

Am 20.06.2018 wurde durch das Ing.-Büro Buchner in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Großweil ein Sickerversuch durchgeführt. Der natürliche Untergrund besteht oberflächlich bis zu einer Tiefe von ca. 70 cm aus würmglazialen Schottern, bei denen es sich um sandige, schwach schluffige Mittel- und Grobkiese handelt. Danach ist eine Lehmschicht anzutreffen, die bis zur Sohle der ausgehobenen Sickergrube ansteht. Im Sickerversuch hat sich innerhalb einer halben Stunde kein Absenken des Wasserspiegels ergeben. Somit ist die Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes nicht möglich und auch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser nicht zu erreichen.

Im Plangebiet auf Fl. Nr. 346/Teil ist daher eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich und eine Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal DN 500 in der Gartenstraße anzustreben.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der einzelnen Parzellen ist dezentral in Regenrückhalteräumen zu speichern. Der Rückhalteraum ist in geeigneter Weise nach den Regeln der Technik auszuführen. Der Drosselabfluss der Regenrückhalteräume soll 0,5 l/s betragen und ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

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

2 Festsetzungen durch Text

2.1 **Gelände**
Das Gelände ist gleichmäßig der bestehenden Straßenhöhe anzugleichen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf in Gebäudemitte maximal 15 cm über Gelände betragen.

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 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

2.6 **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

1. Bürgermeister

Frank Bauer

Siegel

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

Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Teilbereich der Flur Nr. 346
südlich der Gartenstraße am südöstlichen Ortsrand von Kleinweil

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	06.02.2014
3.	Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	22.12.2014	bis	06.02.2014
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	07.01.2019	bis	11.02.2019
5.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	02.08.2021		

Großweil, den 03.08.2021

1. Bürgermeister

Frank Bauer

Siegel

6. Ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB — am 23.08.2021

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 23.08.2021

1. Bürgermeister

Frank Bauer

Siegel

Planverfasser:

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Seehausen Burgweg 25 Tel. 08841-3968

erstellt am 22.10.2014
geändert am 06.12.2017
27.11.2018
08.05.2019.