Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Kindergarten", Gemeinde Großweil

Präambel

Aufgrund der
- §§ 2, 10 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist,
- der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist,
- der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und
- des **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Großweil folgenden
Bebauungsplan mit intergierter Grünordnungsplanung

als **Satzung.**

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 04.10.2021, Ortsübliche Bekanntmachung 07.10.2021

2. Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. 04.07.2022 am 04.07.2022

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 25.07.2022 bis 02.09.2022

4. Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 20.10.2022

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von 25.11.2022 bis 09.01.2023

7. Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 06.02.2023

8. Satzungsbeschluss am 06.02.2023

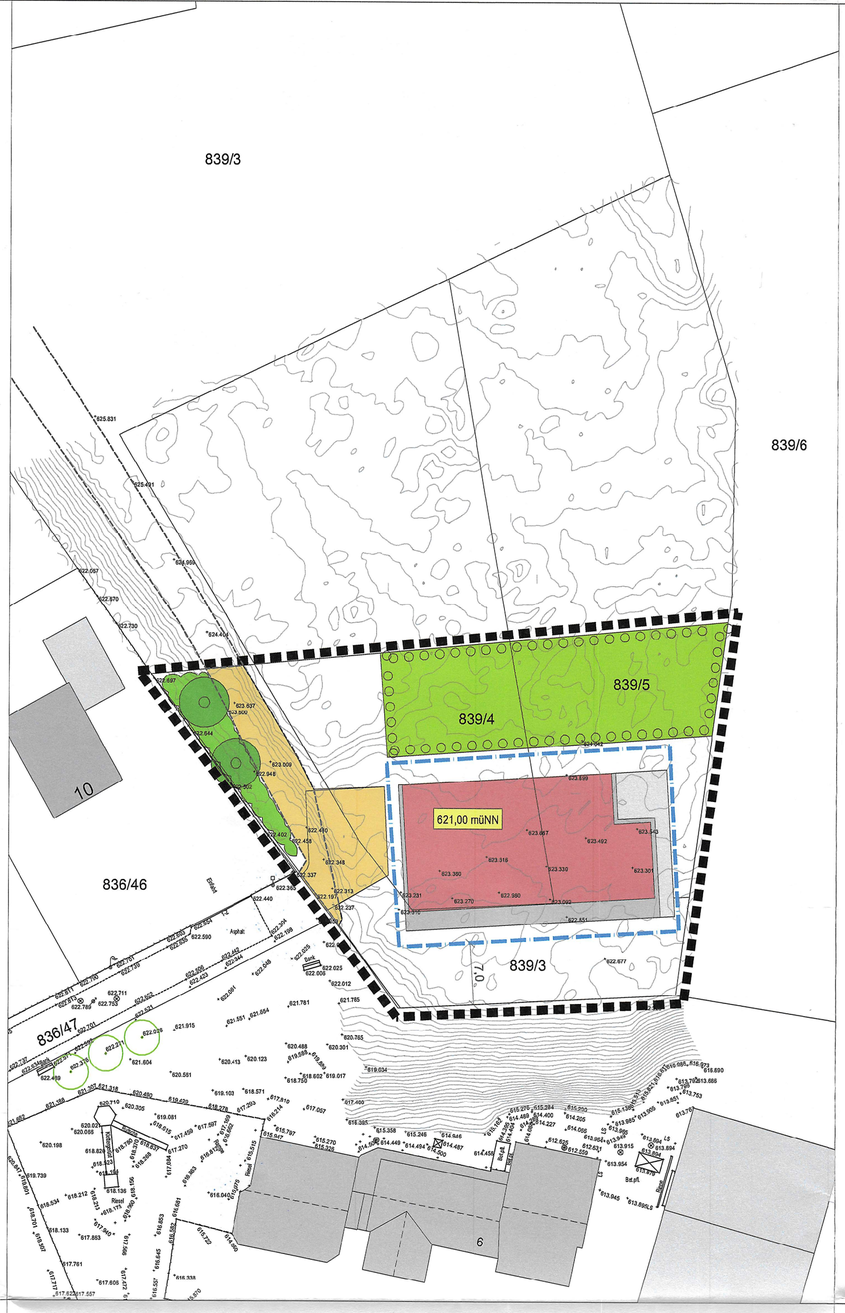
Großweil, den 07.02.2023 — Frank Bauer, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt, Großweil, den 07.02.2023 — Frank Bauer, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Großweil, den 13.04.2023 — Frank Bauer, 1. Bürgermeister

Siegel



7. Immissonsschutz

7.1 1. Die Mindestabstände von Sport- oder Spielgeräten (Schaukel, etc.) zu der angrenzenden Wohnbebauung sollten nach Möglichkeit etwa 20 - 25 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen Spielflächen und schutzbedürftiger Wohnbebauung sollte nach Möglichkeit ca. 10 - 15 m betragen.
3. Bei Kletter- und Spielgeräten ist auf schallgedämmtes Material (z.B. „Bobbycars" mit Flüsterreifen) sowie geschmierte, nicht quietschende Lager zu achten.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 839/5 — Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung des Baukörpers mit gebäudebezogenenTerrassen)
3. 622.28 — bestehendes Höhenniveau des Geländes in müNN und Höhenlinienplan (gemäß Vermessung Fa. Achmüller vom 13.09.2021)
4. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
5. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
6. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
7. Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat dabei nach dem DWA-A 138 zu erfolgen. Vorzugsweise sind flächenhafte Versickerungsanlagen über Mulden vorzusehen. Sind diese nicht möglich, kann eine linienhafte Versickerung über Rigolen erfolgen. Die Versickerung über Schächte ist in diesem Fall aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig Werden die Grenzen der NWFreiV und TRENGW nicht eingehalten, ist für die geplante Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
8. Das Bauvorhaben ist gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
9. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Alternativ können gleichwertige, technische Maßnahmen ergriffen werden, die ein Eindringen von Wasser bei einem Starkregenereignis verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
10. Altlasten: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.
11. Vorsorgender Bodenschutz: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
12. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten"**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der oben genannten Zweckbestimmung festgesetzt.
Es sind nur Gebäude, Nebenanlagen und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb des Kindergartens dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Fläche des Geltungsbereichs wird als ein Baugrundstück definiert.
Innerhalb dieses Baugrundstücks beträgt die zulässige **Grundfläche** für das Hauptgebäude 470 m².
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Grundflächen gebäudezugehöriger Terrassen und Mauern um 160 m² und für Zuwegungen, Treppen und Mauern um 80 m² überschritten werden.

1.2.2 Die **maximal zulässige Wandhöhe** bei der Anwendung eines Flachdachs beträgt 4,50 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die **OK FB EG** ist auf maximal 20 cm oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkts in müNN zu situieren.

1.2.3 Die **maximal zulässige Firsthöhe** bei der Anwendung eines Satteldaches beträgt 12,00 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) auf der Talseite bis zum Firstpunkt. Die **OK FB EG** ist auf maximal 20 cm oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkts in müNN zu situieren.

1.2.4 621,00 müNN — **Bezugshöhe** für die OK FB EG in müNN

1.3 Baugrenzen, Bauweise

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen **(Baugrenze)**

1.3.2 1.20 — Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter

1.3.3 Es gilt die **offene Bauweise**.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Das Dach des Hauptgebäudes ist als **Flachdach mit Dachbegrünung** oder als gleichseitiges **Satteldach** mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.
Flachdächer dürfen eine Dachneigung von 5° nicht überschreiten. Sie sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Sämtliche Dachaufbauten wie Quergiebel, Zwerchgiebel und Widerkehren sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4.2 Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig.

1.4.3 Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Großweil wird im Bereich des Bebauungsplans aufgehoben.

2. Verkehrsflächen

2.1 **öffentliche Verkehrsfläche** zur Unterbringung von Stellplätzen

2.2 öffentlicher Feld- und Waldweg, Bestand, gewidmet

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze sind als wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszubilden.

4. Grünordnung

4.1 **Heimischer Laubbaum** zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) und (2) unter Ziffer 4.3. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

4.2 **Sträucher** im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.3

4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern:
Als natürlicher Übergang zum Wald ist die Fläche mit Wildsträuchern der Liste 4.3 (3) zu bepflanzen bzw. dessen Entwicklung durch Sukzession zu fördern. Pflegemaßnahmen: abschnittsweises auf den Stock setzen von Teilflächen (10x10m) nach 15 Jahren beginnend, im Abstand von 15 Jahren.

4.3 Gehölzarten und Qualitäten

Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB. StU. 10-12)

Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*

(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100 mB.)

Berberis vulgaris	*Berberitze*	*Corylus avellana*	*Haselnuss*
Cornus mas	*Kornelkirsche*	*Crataegus monogyna*	*Eingriffeliger Weißdorn*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Sowie weitere standortgerechte, ungiftige Arten und Sorten von Wildsträuchern.		*Sambucus nigra*	*Schwarzer Holunder*

(4) Beerensträucher (Heister 2xv, H 60-100)
Weiße und rote Johannisbeere, Heidelbeere

(5) Obstbäume (Beispiele für resistente und harte Sorten):
Apfel (Hochstamm): *Berner Rosenapfel, Gravensteiner, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparmäne*
Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): *Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge*
Birne (Hochstamm): *Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise*

4.4 **Nicht verwendet** werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.

4.5 Die **unbebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen),** die nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Wege, Terrassen, Nebenanlagen, Fallschutzbereiche der Kinderspielgeräte o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Dazu sind im südlichen Grundstücksbereich
- 10 Beerensträucher gem. Liste 4.3 (4) und
- 3 Obstgehölze gem. Liste 4.3 (5) zu pflanzen und zu erhalten.

4.6 **Ausfallende Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.3.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Artenschutzrechtliche Belange:

5.1.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und von jagenden Fledermäusen sind zur **Beleuchtung der Außenbereiche** "insektenfreundliche" Lampen mit gelben Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs (mit einem Farbbereich von 2700 bis max. 3000 K) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Licht von nach oben hin abstrahlenden Leuchtkörpern an Gebäuden sind unzulässig.

5.1.2 **Gehölzfällungen** sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 20.09. nicht zulässig.

5.1.3 Zum Schutz der potentiell vorkommenden Zauneidechse sind **Vergrämungsmaßnahmen** vorzunehmen.
Diese hat in zwei Schritten zu erfolgen:
- 1. Schritt: Entfernen von Versteckmöglichkeiten, Mahd und Entnahme des Schnittguts in bestehenden Freiflächen
- 2. Schritt: Beseitigung von Aufwuchs und Mahd

5.1.4 Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas (z.B. halbtransparente Materialen, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mat-tiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck)

5.1.5 Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen.

5.1.6 Der Bereich im nördlich angrenzenden **Wald** im Abstand von 15 m zum geplanten Gebäude ist auf wurfgefährdete Fichten, sowie auf Totäste in den Kronen der Laubbäume zu prüfen. Es sind alle Fichten innerhalb dieser Zone unter Wahrung der Waldeigenschaft zu fällen. Die festgesetzten Maßnahmen werden einmalig vor Errichtung des Gebäudes durch den Vorhabensträger durchgeführt.

5.2 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

5.2.1 Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Flächenzuordnung betrifft Maßnahmen auf der Flurnummer 826, Gemarkung Großweil. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit der Schutzfunktion Lärmschutzwald.
Die Beschreibung der Maßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind im Bereich des geplanten Gebäudes und der Verkehrsfläche zulässig. Höhensprünge sind, wenn es aufgrund der Hangsituation möglich ist landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder durch Stützmauern auszubilden. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Das Gelände ist auf der Talseite entsprechend der Festsetzung 1.2.2 landschaftsgerecht herzustellen.

Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungplanung "Erweiterung Kindergarten"

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 06.02.2023

Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

N

Maßstab 1 : 500

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630
office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de