C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,20 festgelegt.
Für die Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO darf dies um max. 75% überschritten werden, jedoch max. bis zu einer GRZ von 0,4.

1.2 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Die traufseitige Außenwandhöhe ist vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen.

1.4 Abgrabungen und / oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

1.5 zulässiger Haustyp A (gem. Ortentwicklungsplan)
Wandhöhe mind. 6,00 m bis max. 6,50 m
Dachneigung 20° - 28°
Dachübertrag mind. 1,00 m bis max. 1,50 m

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

2.1 Für **Haus Nord** – nur Einzelhaus zulässig –
Grundstücksmindestgröße muss mindestens 1100 qm betragen.

2.2 Für **Haus Ost** – Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig –
- Grundstücksmindestgröße für Einzelhaus 800 qm
- Grundstücksmindestgröße für Doppelhaushälfte 400 qm

3. Abstandsflächen

3.1 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet, dies gilt jedoch nicht wo eine Baulinie angetragen ist.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Die Traufseite muss mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein.

4.2 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

4.3 Der First muss über die längere Gebäudeseite und mittig im Gebäude verlaufen. Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen im Bereich eines Zwerchhauses.

4.4 Es sind nur Satteldächer in roter oder rotbrauner Eindeckung mit Dachpfannen zulässig.

4.5 Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade sind unzulässig, sowie Dacheinschnitte, Dachbalkone oder Dachterrassen.

4.6 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.

4.7 Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen sowie Außentreppen sind entlang der "Kreutstraße" sowie Richtung Norden zur privaten Grünfläche bei – **Gebäude Nord** – nicht zulässig.

4.8 Balkone

- sind bei – **Gebäude Nord** – nur an der Süd-, Ost- und Westseite des Gebäudes zulässig
- Balkone dürfen max. soweit wie der Dachübertrag auskragen
- Balkone im Dach sind unzulässig
- Balkoneinfassungen sind nur aus einfachen, bzw. schlicht verzierten stehenden Holzbrettern bzw. –sprossen zulässig. Bodenplatten aus Beton sind umseitig zu überdecken.

4.9 Zulässige Dachaufbauten

4.9.1 Zwerchgiebel – je Gebäudeeinheit ist nur ein Zwerchgiebel, der bündig mit der traufseitigen Wandfläche liegt, wie folgt zulässig:

- Zwerchgiebel sind erst ab einer Gebäudelänge von 12,00m zulässig
- Breite des Zwerchgiebels max. 1/3 der Gebäudelänge
- Er muss mind. 4,00m von den Gebäudeecken entfernt sitzen
- der First muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- Dachneigung wie Hauptbaukörper, Abweichung bis max. 2°
- der Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein
- max. Ausladung mittels eines Balkons max. 1,50m
- muss wie das Hauptgebäude eingedeckt sein,
- pro Gebäudeeinheit (Einzel- bzw. Doppelhaus) ist nur ein Zwerchgiebel zulässig
- der Zwerchgiebel muss sich unterordnend in das Hauptgebäude

4.9.2 Dachflächenfenster / Solarenergieanlagen / Kollektoren

- müssen in der Dachfläche liegen und miteinander eine optische Einheit bilden, d.h. in einer Reihe und symmetrisch angeordnet sein

- 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 ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

- Aufgeständerte Varianten sind nicht zulässig.

- Antennen/Sende- und Empfangsanlagen sind entlang der „Kreutstraße" und in Bereichen die von dort einsehbar sind, unzulässig.

4.10 Fassadengestaltung

- Das Erdgeschoss (EG) muss komplett in Putz ausgeführt werden, das Obergeschoss (OG) und /oder das Dachgeschoss (DG) muss mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden.

- Fassaden müssen symmetrisch gegliedert werden (Fensteranordnung).
- Fenster müssen in stehendem Format und mit senkrechter symmetrischer Teilung ausgeführt werden.
- Fenster und Außentüren müssen in Holz oder dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbaren Oberflächen ausgeführt werden.

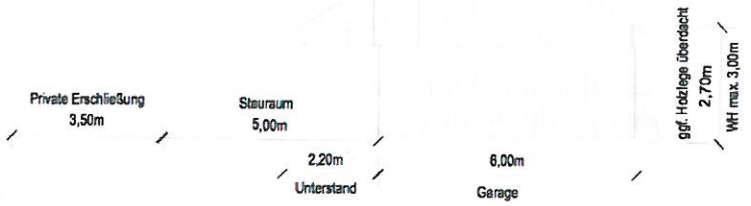
- Alle Holzteile müssen in hellen Naturholztönen gehalten werden.
- Alle verputzten Gebäudeteile sind nur in gedämpftem weiß zulässig.
- Die Giebeldreiecke aller Gebäude müssen in senkrechter Holzverschalung ausgeführt werden.

- Außenliegende Jalousien (Rollläden) sind nicht zulässig.

5. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

5.1. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen, sowie 3 zusätzliche Stellplätze für Besucher.

5.2. Garage, siehe Schemaskizze nachfolgend:
Das notwendige Garagengebäude ist nur wie folgt zulässig:
- Dachneigung 20° - 28°
- First mittig über das gesamte Dach verlaufend
- nur mit kompletter senkrechter Holzverschalung in hellen Naturholztönen zulässig
- Dachübertrag mind. 1,00m bis max.1,20m an der Nord- /Ost-/Südfassade zulässig
- Dachübertrag westseitig als sog. Unterstand max. 2,50m, als Teil des Stauraums.



5.3. Stellplätze
- es sind mind. 3 offene Stellplätze im – Umgriff des Bebauungsplanes – für Besucher nachzuweisen.
- die restlichen notwendigen Stellplätze sind in der Garage unterzubringen, diese sind als Duplex-Plätze auszubilden. Alternativ ist der Bau einer Tiefgarage zulässig.
- die offenen Stellplätze, sowie der Stauraum vor den Garagenstellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden, in Magerrasen oder Kies mit Einfassungen aus Naturstein; z.B. Granitgroß- oder Kleinstein, oder vergleichbar.

5.4 Nebengebäude – Müll –
Dachneigung max. 20° mit Satteldach mit mittigem First auszuführen.
Fassadengestaltung entweder Putz, oder senkrechte Holzverschalung

5.5 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss jedoch mind. 5,00m zur privaten Verkehrsfläche betragen.

6. Grünordnung

6.1 Die gemäß der Planzeichnung eingetragenen Bäume müssen spätestens in der, der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode, gepflanzt werden.

6.2 Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte/Blautanne und Fichte sind weder als Solitär noch als Hecke zulässig.
Entlang der „Kreutstraße" sowie entlang der Streuobstwiese sind keine Hecken zulässig.

6.3 Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Streuobstwiese mit regionaltypischen Sorten – Hochstamm/Halbstamm – anzulegen. Die Grünfläche ist gemäß einer extensiven Bewirtschaftung auszuhagern und einer zweimaligen Mahd zuzuführen.

6.4 Entlang der Straßenverkehrsfläche, sowie im Süden sind nur Laubbäume, z.B. Acer campestre Èlsrijk´ Feldahorn, Tilia Cordata – Winterlinde oder vergleichbar, zulässig.

6.5 Hecken sind nur als freiwachsende Sträucher zulässig, Formschnitthecken sind unzulässig.

7. Erschließung

7.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

8. Einfriedungen

8.1 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsflächen (öffentlich/privat) sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.

9. Verkehr

Im Bereich der Mündung von der privaten Erschließungsstraße in die Kreutstraße dürfen Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

10. Geltende Ortssatzungen

Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Großweil

Hier gilt die OGS der Gemeinde Großweil i. d. jeweils gültigen Fassung.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung

- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Großweil, im Trennsystem anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
  Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.
  Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

- Die Bauvorhaben müssen durch das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent abgesichert sein. Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

- Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

- Die Grundstückentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

  Das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen muss möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert werden. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP) Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).
  Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.
  Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

  Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist mittels Sickertest (nach Arbeitsblatt DWA-A138) nachgewiesen. Siehe hierzu als Anlage den Nachweis zum Sickerversuch, mittels einer hydraulischen Bemessung, vom November 2018, erstellt von Dipl. Ing. Wolfgang Buchner, Dießen.

  Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei versickert werden soweit höchstens 1.000 m² befestigte Fläche an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.
  Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TRENOG – zu entnehmen.
  Die Regelungen zum erlaubnisfreien Einleiten von Niederschlagswasser wurden zum 01.10.2008 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) bzw. 17.12.2008 (technische Regeln TRENGW und TRENOG) geändert. Wenn vorgesehen ist, Niederschlagwasser nicht über die öffentliche Abwasseranlage sondern vor Ort zu

beseitigen, ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob diese Bestimmungen eingehalten werden oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU http://www.lfu.bayern.de/index.htm zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm
Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.
Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

- Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §19g WHG ff). Die VawS in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

- Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist

- Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.
  Der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Bauherrn/Antragsteller bei der Vorlage seines Bauantrages bei der Gemeinde zu erbringen! Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.

- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- Das Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen ist nach einer Vorbehandlung des Wassers gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.91 zu versickern.

- Die Sicherung gegen wild abfließendes Wasser muss im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

- Von Seiten des Bauherrn sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

- Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdacht stammt.

- Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

2. Denkmalschutz
   - Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art.8 DSCHG.

   - Die gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude, diese regeln sich nach dem Denkmalschutzgesetz.

3. Ortsentwicklungsplan OEP
   In Ergänzung der Ortsgestaltungssatzung OGS wird auch auf die Beachtung der Inhalte des städtebaulichen OEP der Gemeinde Großweil i. d. F. vom 17.11.2016 hingewiesen.

4. Grünbereiche und Schutzzonen
   - Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.

   - Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

   - Der Schutzstreifen der 20 KV-Kabel beträgt links und rechts 0,50m.

   - Der Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung beträgt links und rechts 7,50m.

   - Bäume dürfen im Bereich ohne Hochborde nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand errichtet werden.

   - Bei Hochborden dürfen Bäume auf einen Mindestabstand von 1,00m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

5. Verkehr
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Immissionsschutz
- Durch die bestehende Landwirtschaft ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

- Entlang der Kreutstraße muss bei Umnutzungen oder Ersatzbauten dem Schallschutz Rechnung getragen werden, z.B. Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Seite zu situieren und / oder Schallschutzfenster einzufügen.

- Aufgrund der im Nordwesten gelegenen Grundschule, mit dem Pausenhof im Westen ist zu den Pausenzeiten mit Immissionen, die durch die Kinder erzeugt werden zu rechnen, dies ist ggf. bei der Orientierung der Aufenthaltsräume zu beachten.

7. Naturschutz und Landschaftsschutz
- Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gem. § 1 a BauGB und § 8 a BnatSchG nicht gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

8. Löschwasserversorgung
- Liegen Gebäude, bzw. Teile von Gebäuden in einem Abstand größer als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind eigene Feuerwehrzufahrten nach DIN 14090 bzw. nach BayBO notwendig.

- Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind einzuhalten.

9. Brandschutz / Rettungswege
- Bei Dachausbauten (bei Neu- oder Umbauten) deren Fußbodenoberkante 6,00m über dem Gelände liegt und somit kein Ausstieg über Fenster und Türen möglich ist, die mit den Leitern der Feuerwehr erreichbar sind, muss im Gebäude ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Im Einzelfall können auch außenliegende Rettungswege am Gebäude zugelassen werden, soweit nicht die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes damit berührt werden.

Großweil, den 20.04.2018

Manfred Sporer
Erster Bürgermeister

Siegel