Bebauungsplan "Südlich der Heimgartenstraße" Teil A
mit Grünordnungsplan in der Gemeinde Großweil.

---

Begründung

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand an der Heimgartenstraße und am Angerweg. Es hat eine Größe von ca 7.400 qm, ist eben und ohne Bewuchs. An der Heimgartenstraße sind 2 Parzellen mit Wohnhäusern bebaut. Die übrige Fläche ist parzelliert und landwirtschaftlich genutzt.

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet "Dorfgebiet" aus, wobei die Parzellen westlich des Angerweges erst in der Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend ausgewiesen werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Plangebiet ist eine Bebauung beabsichtigt, die vorzugsweise der einheimischen Bevölkerung zugute kommen soll. Der Baudruck der Grundbesitzer ist groß. Das Plangebiet ist Teil eines größeren Bereiches, der erschlossen und baureif gemacht werden soll. Da der gesamte Wohnflächenbedarf aber momentan noch nicht besteht, der westliche Teil aber erschlossen ist, wird der Gesamtbereich in 2 Abschnitte gegliedert, wobei Teil A jetzt vorgezogen wird.

Zur Klärung der möglichen Bebauung für das Gesamtgebiet hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen wird dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Wege geleitet. (Erschließung, Bauflächen, Grünflächen, Art und Maß der Nutzung).

4. Festsetzungen zur Bebauung

Das Plangebiet wird als "Dorfgebiet" (MD) entsprechend der Änderung des Flächennutzungsplans festgesetzt. Dies ist vorallem wegen der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe notwendig, die in ihrer Nutzung nicht unnötig eingeschränkt werden sollen. Auch wenn im Bebauungsplan nur Wohnbebauung entstehen sollte, so steht dies nicht im Widerspruch, da dieses MD nur Teilbereich eines tatsächlich größeren, über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreichenden Dorfgebietes darstellt. Dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird Rechnung getragen. Die Ausweisung der beiden Parzellen westlich des Angerweges steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund der Größe der Grundstücke mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit werden Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen und Doppelhaushälften mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Einerseits wird durch die Beschränkung der dörfliche Charakter der Umgebung gewahrt, andererseits aber bei Haushälften mit 2 Wohneinheiten der einheimischen Bevölkerung die Finanzierung der Bauvorhaben erleichtert.

Die Höchstgrenze von 2 Vollgeschoßen entspricht meist der angrenzenden Bebauung, ebenso die Wandhöhen.

Im Westen setzt sich landwirtschaftliche Fläche fort. Durch die Festsetzung einer aufgelockerten Bepflanzung wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft durch Bepflanzen des Ortsrandes, wie es seit alters her gemacht wurde, abgestuft.

Der allgemeinen Bodenversiegelung entgegenzuwirken, wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen Rechnung getragen. Als Ausgleich braucht die entsprechende Grundfläche nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

## 5. Erschließung

Das Gebiet wird durch die vorhandenen Straßen "Angerweg" und "Heimgartenstraße" erschloßen.

Die Hausabwässer sind vorübergehend über Kleinkläranlagen zu beseitigen. Ein Ortskanal ist in Planung. Mit einer Realisierung ist mittelfristig zu rechnen.

Oberflächenwasser sind auf eigenen Grund zu versickern.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Isar-Amperwerke.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

sind für dieses Teilgebiet A nicht vorgesehen.

## 7. Überschlägige Kosten

| | |
|---|---|
| Straßen ohne Kanal | ca. 30.000,-- DM |
| Wasserversorgung | ca. 5.000,-- DM |
| Grünflächen | ca. 5.000,-- DM |
| Nebenkosten | ca. 20.000,-- DM |
| Kosten geschätzt | ca. 60.000,-- DM |

Großweil, den 26.07.1994 1. Bürgermeister

Begründung aufgestellt am 23.3.92, geändert am 14.7.93 / 14.10.93

Klaus Lindner, Dipl.-Ing. Architekt

K. Lindner