Bebauungsplan "Südlich der Heimgartenstraße" Teil A
mit Grünordnungsplan

Entwurf vom 23.3.92, geändert am 14.7.93 / 14.10.93

Planverfasser:
Klaus Lindner, Dipl.-Ing. Architekt
Obermarkt 14, 82418 Murnau, Tel 3968

Murnau, den 23.03. 1992
geändert: 14.07. 1993
14.10. 1993

K. Lindner

Bebauungsplan für das Teilgebiet südlich der Heimgartenstraße und am Angerweg in der Gemeinde Großweil.

Die Gemeinde Großweil erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs.2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

Zeichenerklärung

A 1. Festsetzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Baugrenze

1.3 Straßenbegrenzungslinie

1.4 öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5 Sichtdreieck

1.6 Firstrichtung für Hauptgebäude

1.7 z.B. $\frac{7}{5}$ Maßzahl in Meter

A 2. Hinweise

2.1 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

2.2 z.B. 488 Flurnummer

2.3 bestehende Grundstücksgrenzen

2.4 Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

2.5 Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenzen

2.6 Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Teil B

B Festsetzungen durch Text

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

1.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,19

1.3 Abweichend von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO können die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen unter Beachtung der Festsetzungen C 2.5 und 2.6 mit dem halben Wert angesetzt werden.

1.4 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze sind zulässig.

1.5 Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Es sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

1.7 Die Mindestgröße je Baugrundstück beträgt für das Einzelhaus: 600 qm, die Doppelhaushälfte: 350 qm.

B 2. Gestaltung

2.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

2.2 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis UK Sparren, darf maximal betragen
bei einer Hausbreite unter 10,0 m: 5,9 m einschl. einer Kniestockhöhe von max. 0,4 m,
bei einer Hausbreite ab 10,0 m: 6,1 m einschl. einer Kniestockhöhe von max. 0,6 m.

2.3 Die Hauslänge ohne Garagen darf maximal betragen:
für das Einzelhaus 16,0 m, für das Doppelhaus 20,0 m.

2.4 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 - 26 Grad zulässig.

2.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.6 Die Dachdeckung ist nur aus naturroten Dachziegeln zulässig.

2.7 Die Gebäude sind außen glattflächig zu verputzen. Der Putz ist weiß zu tönen. Außenwandverkleidungen sind großflächig und nur aus Holz in den Obergeschoßen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Holzbauten und Nebengebäude.

B 3. Garagen, Sichtdreieck

3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und mit Satteldach oder abgeschlepptem Dach zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn dies mit dem beabsichtigten Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

3.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen. Dieser darf nicht eingezäunt werden.

3.3 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf eigenem Grund als Garage oder befestigte Fläche (C 2.5) vorzusehen.

3.4 Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 1,0 m überragen. Es dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

C Grünordnungsplanung gemäß Bay NatSchG Art. 3

C 1. Festsetzungen durch Zeichen

1.1 heimische Bäume sind zu pflanzen (ungefährer Standort)

1.2 Wegebegleitgrün als öffentliche Grünfläche

1.3 Ortsrandbepflanzung

C 2. Festsetzungen durch Text

2.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.

2.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.

2.3 Es dürfen nur einheimische Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Straßenseitig ist je Hausgrundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen.

2.4 Die Ortsrandbepflanzung (C 1.3) ist nur in aufgelockerter Form zulässig. Pro Hausgrundstück sind mehrere Sträucher und mindestens 1 Laubbaum, z.B. Bergahorn, Buche, Esche oder Obstbäume, z.B. Apfelbäume zu pflanzen.

2.5 Stellplätze, öffentlich und privat, sind als befestigte Vegetationsflächen anzulegen, z.B. Rasensteine, Schotterrasen o.ä..

2.6 Garagenzufahrten und Terrassen sind mit offenen oder halboffenen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Platten oder Verbundpflaster ohne Unterbeton.

Großweil, den 26.07.1994 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Südlich der Heimgartenstraße" Teil A, Gemeinde Großweil

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	am 07.03.1991
2.	VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB	vom 17.06.1992 bis 17.07.1992
3.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs.2 BauGB Wiederholung der öffentlichen Auslegung Art. 2 § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG	vom 06.08.1993 bis 06.09.1993 vom 15.12.1993 bis 28.12.1993
4.	SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB Ergänzter Satzungsbeschluß	am 23.09.1993 am 20.01.1994
5.	PRÜFUNG DURCH DAS LANDRATSAMT § 11 BauGB	Nr. 31-610/21 vom 05.07.1994
6.	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG § 12 BauGB	am 25.07.1994

Der Bebauungsplan 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 10.08.1994

.....

1. Bürgermeister

Gemeinde Großweil Bayern

(SIEGEL)