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

Begründung

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand zwischen Hofackerstraße und Angerweg. Es hat eine Größe von ca. 21.200 qm, ist eben und ohne Bewuchs. An der Straße im angrenzenden westlichen Teil sind 2 Parzellen mit Wohnhäusern bebaut. Die übrige Fläche ist landwirtschaftlich genutzt.

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet "Allgemeines Wohngebiet" aus, nordwestlich an "Dorfgebiet" anschließend.

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, wurde der Gesamtbereich in 2 Abschnitte gegliedert, wobei Teil A bereits rechtskräftig überplant ist.

Zur Klärung der möglichen Bebauung für das Gesamtgebiet hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans jeweils für Teil A und B 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 "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt entsprechend der umliegenden Nutzung.

Aufgrund der Größe der Grundstücke mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit werden Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Einerseits wird durch diese 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 gilt dies für die Wandhöhen.

Im Süden setzt sich landwirtschaftliche Fläche fort. Durch die Festsetzung einer aufgelockerten Bepflanzung wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft abgestuft, d.h. Einfügen der bebauung in die Landschaft durch Bepflanzen des Ortsrandes.

Um der allgemeine Bodenversiegelung entgegenzuwirken, werden im Freibereich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Als Ausgleich und wegen der z.T. kleinen Grundstücke sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen zulässig.

5. Erschließung

Das Gebiet wird an die vorhandenen Straße "Angerweg" mittig durch eine neue verkehrsberuhigte Schleife angebunden und durch Fortsetzung der Heimgartenstraße erschlossen.

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

Oberflächenwasser sind auf eigenem Grund zu versickern.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Isar-Amperwerke. Eine neue Trafostation ist im Plangebiet ausgewiesen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist geplant, Baugebiet durch Umlegung entsprechend den Wünschen der Grundeigentümer zu schaffen.

7. Überschlägige Kosten

Straßen ohne Kanal	ca. 440.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 50.000,-- DM
Grünflächen	ca. 50.000,-- DM
Nebenkosten	ca. 90.000,-- DM
Kosten geschätzt	ca. 630.000,-- DM

Großweil, den 24.08.1995 1. Bürgermeister

Begründung aufgestellt am 23.03.92
geändert am 6.02.95

K. Lindner

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