Bebauungsplan "Südlich der Heimgartenstraße" Teil B mit Grünordnungsplan

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

Murnau, den 23.03. 1992
geändert: 06.02. 1995
17.08. 1995

Bebauungsplan "Südlich der Heimgartenstraße" Teil B
mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan für das Teilgebiet zwischen Angerweg und Hofacke
straße am südlichen Ortsrand der Gemeinde Großweil.

Die Gemeinde Großweil erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 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 Umgrenzung von Flächen für Garagen

1.4 öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5 Straßenbegrenzungslinie

1.6 Firstrichtung für Hauptgebäude

1.7 z.B. 7° Maßzahl in Meter

1.8 Fläche für Versorgungsanlage: Trafostation

A 2. Hinweise

2.1 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

2.2 z.B. 490/7 Flurnummer

2.3 bestehende Grundstücksgrenzen

2.4 Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

2.5 Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenzen

2.6 Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Teil A

2.7 z.B. (5) Parzellennummer

B Festsetzungen durch Text

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 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 zur Hälfte angerechnet werden und außerdem darf die zulässige Grundfläche bis 100% überschritten 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 Straße im Gebäudebereich bis UK Sparren, darf maximal betragen bei einer Hausbreite unter 10,0 m: 6,1 m einschl. einer Kniestockhöhe von max. 0,4 m über Rohdecke 1.OG (E+1), bei einer Hausbreite ab 10,0 m: 6,3 m einschl. einer Kniestockhöhe von max. 0,6 m über Rohdecke 1.OG (E+1). Bei E+D Bauweise: Kniestockhöhe über Rohdecke EG min 1,2 m und max 1,8 m.

2.3 Die Hauslänge ohne Garagen darf maximal betragen: für das Einzelhaus 16,0 m, für das Doppelhaus 18,0 m.

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

2.5 Dachgauben 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.

2.8 Je Einzel- oder Doppelhaus ist max. ein Erker zulässig. Er darf nicht mehr als 80 cm über die Gebäudeflucht hinausragen.

B 3. Garagen

3.1 Garagen sind außer in den dafür festgesetzten Flächen (A 1.3) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind nur mit abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach zulässig. Aneinander gereihte Garagen sind straßenseitig mit gleicher Dachebene auszubilden.

3.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m anzulegen. Dieser darf straßenseitig nicht eingezäunt werden. Die Zufahrtsbreite für Stellplätze und Garagen darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen. Ausnahmsweise gilt diese Regelung auch für Grundstücke von Doppelhaushälften die an der öffentlichen Straße liegen aber nicht real abgeteilt sind.

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

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 Ⓟ Parkbuchten -Ausführung nach C 2.5- im Wegebegleitgrün

1.4 ○ ○ ○ Ortsrandbepflanzung nach C 2.4

1.5 Ⓖ öffentliche Grünfläche mit Spielplatz

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 über 1,5 m Höhe sind nicht zulässig. Straßenseitig ist je Hausgrundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen.

2.4 Die Ortsrandbepflanzung (C 1.4) 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 wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Platten oder Verbundpflaster ohne Unterbeton.

Großweil, den 24.08.1995 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Südlich der Heimgartenstraße" Teil B, 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 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG	vom 25.04.1995 bis 09.05.1995
4.	SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB	am 24.05.1995
	Ergänzter Satzungsbeschluß	am 17.08.1995
5.	PRÜFUNG DURCH DAS LANDRATSAMT § 11 BauGB	Nr. SG 31-610/21 vom 24.08.1995
6.	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG § 12 BauGB	am 24.08.1995

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 24.08.1995

.....

1. Bürgermeister

(SIEGEL) Bayern. Gemeinde Großweil