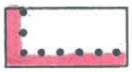
A Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Fläche für den Gemeinbedarf
2. (F) Bereich Feuerwehrgerätehaus
3. (W) Bereich Wertstoffhof
4.  öffentliche Straßenverkehrsfläche, Staatsstraße St 2370
5. Straßenbegrenzungslinie
6. Bereich für Ein- und Ausfahrt
7.  Sichtdreieck 3/70 m
8.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
9. z.B. 2 Maßzahl in Meter

B Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehendes Gebäude des Wertstoffhofes
2.  Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses
3.  bestehende Grundstücksgrenzen
4. geplante Grundstücksgrenze
5. z.B. *339* Flur Nummer

C Festsetzungen durch Text

1. **Art der Nutzung**
Zulässig ist nur ein Wertstoffhof und ein Feuerwehrgerätehaus für den Gemeinbedarf.

2. **Gestaltung der Bebauung**
Die Gestaltung richtet sich nach der Ortsgestaltungssatzung. Ausnahmen sind zulässig, wenn es die besondere Zweckbestimmung der Gebäude erfordert.

3. **Stellplätze**
Stellplätze sind so anzuordnen, dass nur vorwärts in die Staatsstraße eingefahren werden kann.

4. **Anfahrsichtweite (Sichtdreieck)**
Das Sichtdreieck wird 3 m vom Fahrbahnrand der Sindelsdorfer Straße in die Einmündung gemessen und jeweils 70 m in den jeweiligen Fahrstreifen.
Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe frei zuhalten.

5. **Ordnungswidrigkeiten**
Mit Geldbuße bis zu 500 000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art 79 Abs.1 Nr. 1 BayBO).
Mit Geldbuße bis zu 10 000 Euro kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

D Hinweise durch Text

1. **Wasserversorgung**
Die Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichender Betriebsdruck und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Im Zuge der Baumaßnahme des Feuerwehrhauses ist auf Flur Nr. 339 ein Überflurhydrant und ein Unterflurhydrant vorgesehen.

2. **Abwasserentsorgung**
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus dem Betrieb des Feuerhauses und des Wertstoffhofes in die öffentliche Abwasseranlage dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung erfolgen.

3. **Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht oder nur teilweise möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen unter Beachtung der technischen Regeln (§3 Abs. 2 NWFreiV) erfolgen.

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV- Arbeitsblatt 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes, soweit das möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen einzubauende Versickerungsgruben den notwendigen Mindestabstand von 1,5 m zum Grundwasser einhalten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

E Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3

1. Festsetzungen durch Zeichen

1.1  Anpflanzen von heimischen Sträuchern

1.2  Baum ist zu erhalten

1.3  Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern, Strauchgruppen in aufgelockerter Form als Ortsrandeingrünung

1.4  Öffentliche Grünfläche – Böschung Hochwasserdamm

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Einfriedung ist als Holz- oder Maschendrahtzaun ohne Betonsäulen mit einer Höhe von maximal 2,0 Meter zulässig. Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park-, Stellflächen und Vorplätze sind mit sickerfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

2.3 Neu angelegte Grünflächen sind als Extensivstandorte zu entwickeln, mit standortgerechtem Rasen- oder Wiesensaatgut anzusäen und zu pflegen. Flächen, die bereits begrünt oder mit Hecken oder Gehölzen bewachsen sind, sind extensiv und standortgerecht zu pflegen. Grundstücksflächen, die nicht bebaut oder befestigt sind, sind entsprechend dieser Festsetzung zu begrünen.

2.4 Ausfallende Bäume oder solche, die aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sind gemäß nachstehender Liste in Mindestpflanzqualität H, StU 18-20 zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrsbedingte oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix alba	Weiß-Weide

Thujen- und Fichtenhecken, auch als Hinterpflanzung von Einfriedungen, und sonstige geschlossen wirkende Grenzbepflanzungen wie lineare gleichförmige Hecken sind unzulässig.

Hinweis:
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

3. Ausgleichsflächenzuordnung – Festsetzungen

3.1 Der Ausgleichsbedarf von 625 m² für das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstück Flur 866/23 Teilfläche, Gemarkung Großweil, nachgewiesen. Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche ist in der Anlage gekennzeichnet.
Die Anlage „Lageplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Ziel ist die Aufwertung fichtenreicher Waldbestände zu Laubmischwald.
Der Ausgleich erfolgt aus dem bereits errichteten Ökokonto im Bereich der gemeindeeigenen Flurnummern 826/1 und 866/23 Gemarkung Großweil durch Herausnahme des hohen Fichtenanteils und dauerhaften Umbau in Laubmischwald mit Laubholzanteil von 20%.
Hinweis: Weiteres ist dem Umweltbericht von „Sigmetum - Peter Schneider" zu entnehmen.

Großweil, den 27.02.2014
1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Südliche Sindelsdorfer Straße / Westteil“
in der Gemeinde Großweil

Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich
zwischen Staatsstraße St 2370 und Loisach im südlichen Ortsteil Kleinweil.

Die Gemeinde Großweil erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs.2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs.2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.01.2013
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	23.05.2013 bis 24.06.2013
3.	Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	23.05.2013 bis 24.06.2013
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	09.09.2013 bis 09.10.2013
5.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	24.10.2013

Großweil, den 29.10.2013

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

6.	Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	07.03.2014

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 11.03.2014

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

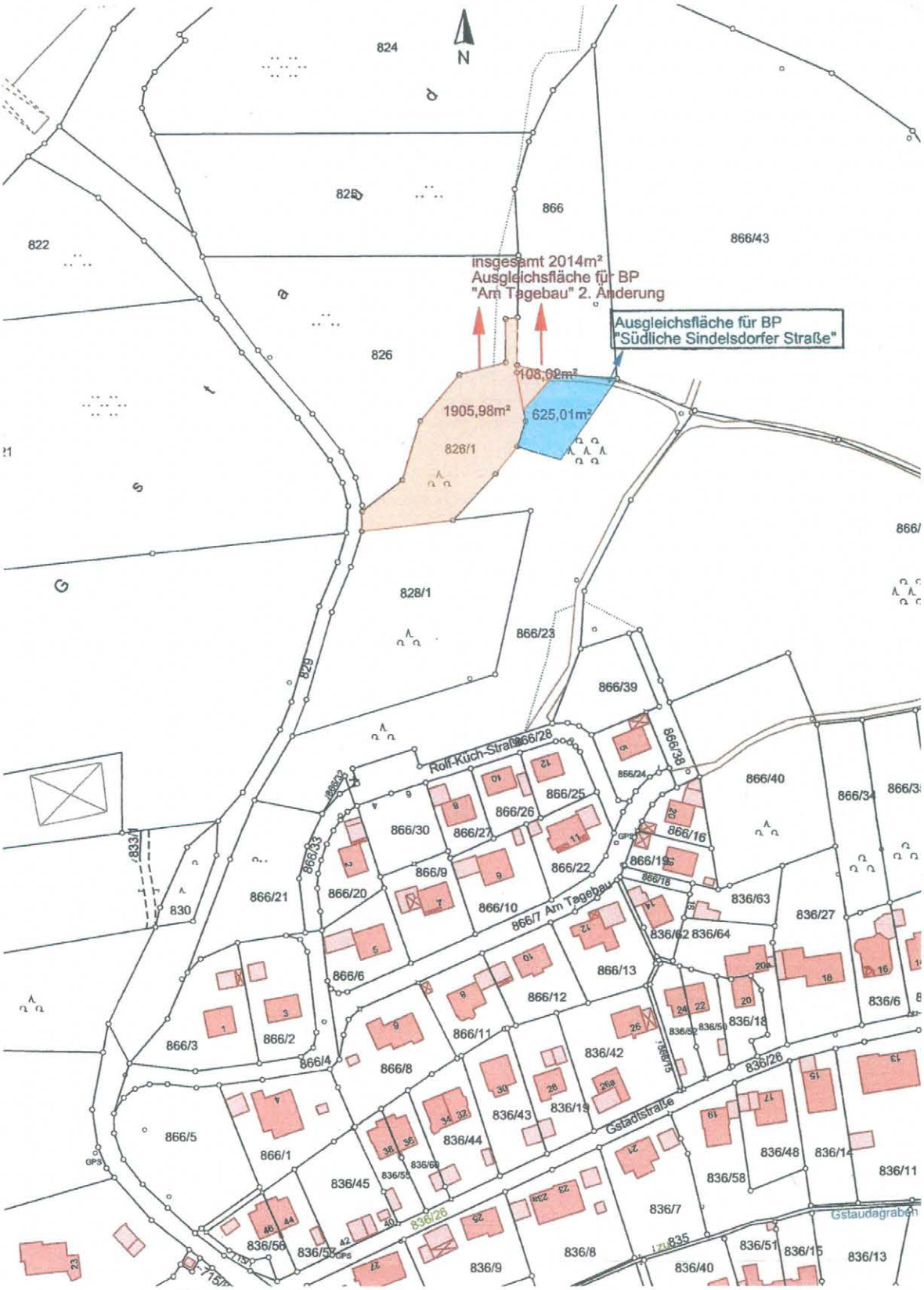
Planverfasser: K. Lindner

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau Obermarkt 14 Tel. 08841-3968

erstellt am 12.04.2013
geändert am 18.07.2013
14.02.2014

Anlage zum Bebauungsplan
„Südliche Sindelsdorfer Straße / Westteil“
14.02.2014

Lageplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche
M 1:2000



Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Südliche Sindelsdorfer Straße / Westteil“
in der Gemeinde Großweil

1. Baugebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Kleinweil der Gemeinde Großweil zwischen Loisach und der Sindelsdorfer Straße. Auf dem Grundstück steht ein Wertstoffhof des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Das Gelände ist weitgehend eben. Außer einer Eingrünung nördlich mit einzelnen Bäumen und Büschen südlich am Wertstoffhof ist kein wesentlicher Grünbereich vorhanden.

Westlich befindet sich der Hochwasserdamm zur Loisach mit ansteigender Böschung im Plangebiet. Östlich verläuft die Staatsstraße St 2370 sowie ein separater Fußweg mit einzelnen Büschen. Weiter östlich schließt sich Wohnbebauung an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 Hektar, wobei 3 043 m² auf das zur Bebauung anstehende Grundstück Flur Nr. 339 entfallen.

2. Flächennutzungsplanung

Im Rahmen der beschlossenen und bereits im so genannten Parallelverfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich im Wesentlichen westlich der Sindelsdorfer Straße als „Fläche für den Gemeinbedarf“ Feuerwehr und Wertstoffhof nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einer Ortsrandeingrünung im Norden dargestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat Großweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2013 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG für das Gebiet „An der Sindelsdorfer Straße" beschlossen.

4. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde plant den Bau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück Flur Nr. 339. Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich. Für den Neubau ist es deshalb zur Erlangung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung bauleitplanerisch notwendig, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen aufzustellen.

5. Festsetzungen

Die Fläche des Grundstückes für das neue Feuerwehrhaus und den bestehenden Wertstoffhof wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

Auf die Festsetzungen von Baugrenzen und Maß der Nutzung wird verzichtet, da dies durch die besondere Art einer Gemeinbedarfsnutzung entbehrlich ist.

Die bauliche Gestalt der Gebäude und der Außenanlagen ist nach der jeweils gültigen Ortsgestaltungssatzung zu regeln.

Festgesetzt wird ferner ein Pflanz- und Grünstreifen als Ortsrandeingrünung sowie einzelne Büsche als Abgrenzung der Bereiche Feuerhaus und Wertstoffhof.

Die Böschung des Hochwasserdammes ist bereits mit Wiesensaatgut begrünt. Weitere Pflanzungen im Dammbereich sind nicht erforderlich, da sich auf der Dammkrone, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, bereits Bäume und Sträucher befinden.

6. Erschließung

Das Gebiet ist über die vorhandene Sindelsdorfer Straße (St 2370) erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Anlage gesichert. Im Zuge des Neubaus des Feuerwehrhauses werden ein Überflurhydrant und ein Unterflurhydrant auf dem Baugrundstück vorgesehen. Vorhandene Hydranten am alten Feuerwehrhaus und am Flößerdenkmal bleiben erhalten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an das Trennsystem der gemeindlichen Kanalisation in der Gartenstraße.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entsprechend den gültigen Regeln der Technik. Es werden die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftamtes Weilheim im Rahmen des Bauantragverfahrens entsprechend umgesetzt. Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt.
Nebenflächen werden mit sickerfähigen Belägen versehen. Einzubauende Versickerungsgruben halten den notwendigen Mindestabstand von 1,5 m zum Grundwasser ein. Ein Überlauf mit Anschluss an die Straßenentwässerung in der Sindelsdorfer Straße sichert den Abfluss auch bei Starkregen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen, z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung hat die Gemeinde zu tragen, da es sich beim Feuerhaus und dem Wertstoffhof um öffentliche Einrichtungen handelt.

7. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB

Die Belange des Umweltschutzes und die Bewertung der Umweltauswirkung sind dem Umweltbericht von „Sigmetum - Peter Schneider“ zu entnehmen.

Großweil, den 11.03.2014

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Begründung aufgestellt am 12.04.2013 geändert am 18.07.2013

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau am Staffelsee Tel. 08841-3968