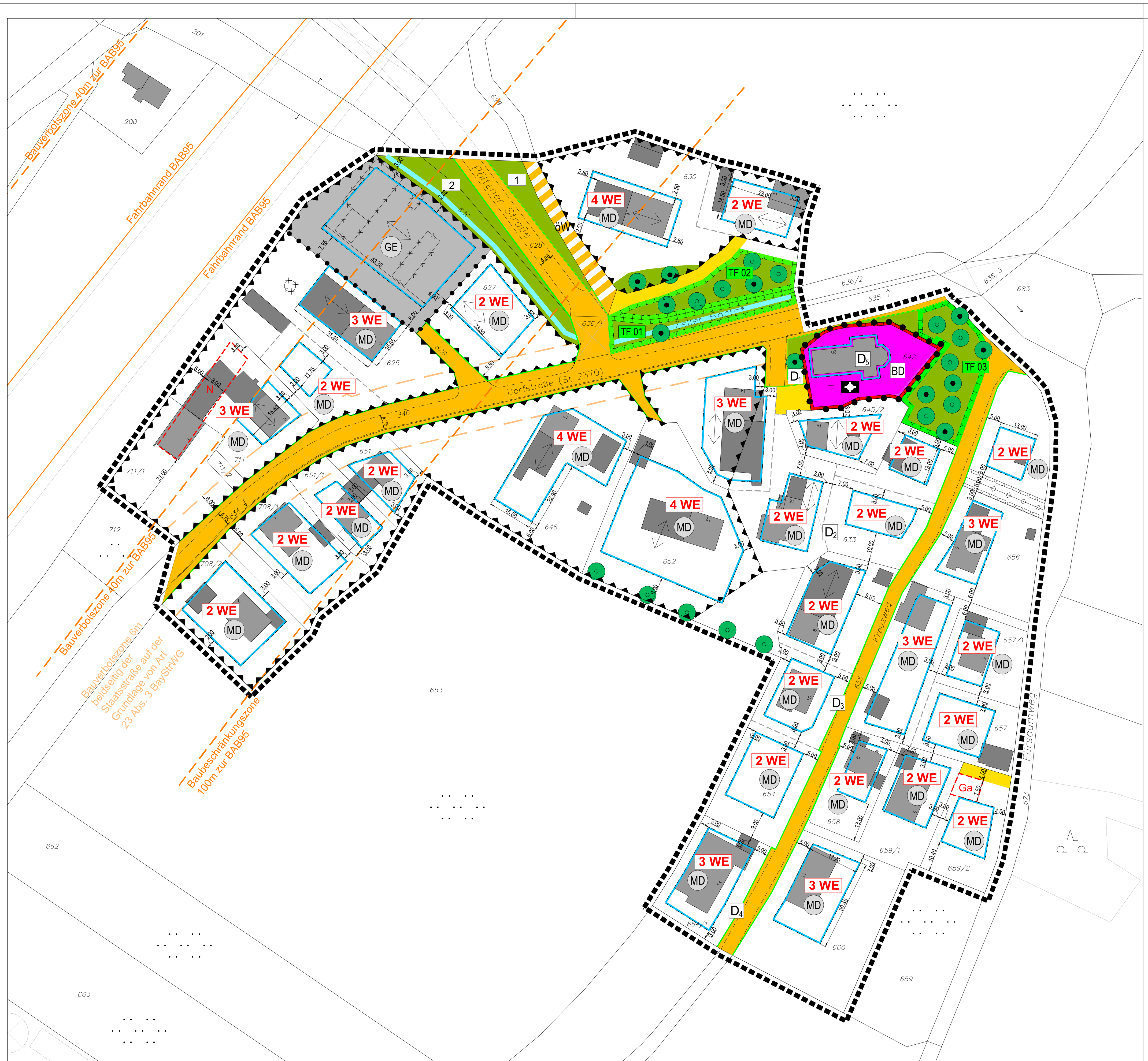


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Zell"
Gemeinde Großweil

Präambel
Aufgrund des §§ 2 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) erlässt die Gemeinde Großweil folgende Satzung:

Satzung:
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Er umfasst folgende Flurnummern:
Dorfstraße:
625, 626, 627, 633, 636/2 (TF), 642, 645/2, 646, 651, 651/1, 652, 653, 708/1, 708/2, 711, 711/1, 711/2
Pöltener Straße:
629 (TF), 630 (TF), 636 (TF)
Kreuzweg:
654, 656, 657, 657/1, 658, 659/1, 659/2, 660, 664/1
Verkehrsflächen:
340 (TF), 628 (TF), 634 (TF), 635 (TF), 636/1, 655 (TF)

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil i. d. F. vom ...., geändert am .... Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom ...., geändert am .... beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Zell" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Großweil, den ....

____
Manfred Sporer
Erster Bürgermeister — Siegel

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Abstandsflächen, Gestaltung für den historischen Ortskern

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB (Fl.-Nr. 642, Gemarkung Zell (Kirchengrundstück)

1.1.2 GE — **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO (Fl.-Nr. 625, nördliche Teilfäche, Gemarkung Zell). Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten).

1.1.3 MD — **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.** Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 9 (Tankstellen) sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten).

1.1.4 **Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen** können im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich zulässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe stehen.

1.1.5 Innerhalb der **Bauverbotszone** zur BAB 95 (vgl. Hinweis Nr. 6) sind - auch innerhalb der hier gemäß Ziffer 1.2.4 festgesetzten Baugrenzen - ausschließlich Produktions-, Lager- oder Ausstellungsflächen zulässig. Im auf der südwestlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 625 festgesetzten Dorfgebiet sind darüber hinaus auch innerhalb der Bauverbotszone Büroräume zulässig, für die Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen sind (vgl. Vorgaben zum Immissionschutz gemäß Ziffer 4).
Die im Dorfgebiet zulässigen Wohnungen sind ausschließlich außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ):**
Gewerbegebiet: 0,5
Dorfgebiet und im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf: 0,25.
Hinweis: Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist das Baugrundstück als Bezugsgröße anzusetzen. Als Baugrundstück ist die jeweilige Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie an öffentlichen Straßen bzw. der tatsächlichen Straßenränder im Bereich der Privatstraßen heranzuziehen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

1.2.2 **Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen**:
Gewerbegebiet: *außerhalb der Bauverbotszone (vgl. Hinweis Nr. 6):* max. 2 Vollgeschosse; *innerhalb der Bauverbotszone:* max. 1 Vollgeschoss zulässig
Fläche für Gemeinbedarf: Im Bereich der Filialkirche St. Martin richtet sich die zulässige Geschossigkeit bzw. Wandhöhe nach dem Bestand.
Dorfgebiet: *Bestandsgebäude*: 2 Vollgeschosse + nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Geplante/Neu zu errichtende Gebäude: 2 Vollgeschosse: bei Gebäudebreiten von 10,00m ist eine Kniestockhöhe von 0,60m zulässig; bei Gebäudebreiten über 10,00m ist eine Kniestockhöhe 0,80m zulässig.

1.2.3 2 WE — Anzahl der zulässigen **Wohnungen pro Grundstück**

1.2.4 Grenze der **überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenze)

1.2.5 12.00 — Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.2.6 verbindliche **Firstrichtung** der Hauptbaukörper; zulässige Abweichung +-7°; die einzelnen Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweils überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art der baulichen Nutzung)

1.2.8 **Bauweise:** Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Größe der Baugrundstücke, Abstandsflächen

1.3.1 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushäften 450 m². Eine Ersatzbauung für Gebäude auf Baugrundstücken, die die Mindestgröße unterschreiten ist zulässig. Unabhängig davon ist die zulässige GRZ sowie die Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten.

1.3.2 Die **Abstandsflächen** gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetztes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) sind auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 Haupt- und Nebengebäude im Gewerbegebiet: 10-18°
Haupt- und Nebengebäude im Dorfgebiet: 20° und 28°. Abweichend davon ist an Garagen eine Dachneigung zwischen 15° und 28° zulässig.

1.4.1.2 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen sind als gleichseitige Satteldächer mit Dachziegel in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu gestalten. Bei Nebengebäuden unter 20m² Grundfläche sind Pultdächer zulässig. Weitere Vorgaben zur Dachgestaltung sind der kommunalen Ortsgestaltungssatzung vom 06.11.2007 zu entnehmen.

1.4.1.3 Die Anbringung von Solar- u. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend / intergriert einzubauen. Eine Aufständerung von dieser Anlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.4.2 Fassadengestaltung

1.4.2.1 Die Außenwände sind zu verputzen und in heller Farbe zu streichen. Grelle Farbanstriche sind unzulässig. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

1.4.2.2 Doppelhäuser sind profilgleich (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Es ist nur eine einheitliche Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) zulässig.

1.4.2.3 Auf der Nord- und Westseite der Fassaden auf den Flurstücken Fl.-Nr. 627 und 630 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Räumen, die nach Norden und Westen gerichtet sind und dem dauernden Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen, wird zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente erforderlich.

1.4.3 Einfriedungen

1.4.3.1 Einfriedungen sind als Holzzäune sockellos auszubilden. Die Höhe darf straßenseitig 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Strassenkreuzungen und Einmündungen darf die Höhe der Einfriedungen sowie der Hinterpflanzung maximal 1,00 m betragen.

1.4.3.2 Bei der Errichtung von Einfriedungen (sowohl Hecken als auch Zäune) entlang der strassenzugewandten Grundstücksseiten ist ein Mindestabstand von 50 cm bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.4.4 Werbeanlagen

1.4.4.1 Die Errichtung von Mobilfunkmasten und Werbemasten ist im gesamten Geltungsbereich sowohl freistehend als auch als Dachaufbau unzulässig. Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Größe von 2m² und ausschließlich an der Fassade angebracht zulässig. Blinkende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Verkehrsflächen

2.1 **Öffentliche Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie: Die Planzeichnung umfasst sowohl die Fahrbahnen und als auch die strassenbegleitenden Grünstreifen.

2.2 öW — **Öffentlicher Feld- u. Waldweg**; Zufahrt ausschließlich für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge zulässig

2.3 **Private Zufahrten**

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 Ga — **Umgrenzung von Flächen für Garagen**: auf Grundstücken mit festgesetzten Flächen für Garagen sind diese ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig. Auf Grundstücken ohne entsprechende planzeichnerisch Festsetzung sind Garagen und Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) unter Berücksichtigung der Bayerischen Bauordnung beliebig auf dem Grundstück zulässig. Dabei ist vor überdachten Stellplätzen und Garagen ein Stauraum von mind. 5,50m bis zur strassenzugewandten Grundstücksgrenze freizuhalten.

3.2 N — **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen**: Flächen für die Errichtung von Nebengebäuden, die eine abschirmende Wirkung auf die Hauptgebäude im Hinblick auf den Immissionsschutz haben. Zulässig sind Nutzungen nach § 14 BauNVO.

3.3 Außer den unter Ziffer 3.1 und 3.2 genannten Flächen für Garagen und Nebenanlagen, die auf den vorgegebenen Grundstücken nur in den dafür festgesetzen Flächen zulässig sind, sind sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Pro Wohneinheit sind zwei **Stellplätze** nachzuweisen.

3.5 **Befestigte Flächen** sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster od. -gitter).

4. Immissionsschutz

4.1 Umgrenzung der Flächen für **Nutzungsbeschränkungen** oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Bauflächen in denen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude wie nachfolgend beschrieben erforderlich werden:
- Auf den gekennzeichneten Grundstücken sind die Gesamtschalldämm-Maße R´w,res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Die einzuhaltenden Gesamtschalldämm-Maße R´w,res an den Fassaden sind der Schalltechnischen Verträglichkeits-untersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 215086/2 vom 07.10.2015, Ingenieurbüro Greiner, Germering zu entnehmen.
- Für Büroräume ergeben sich um 5 dB(A) geringere Anforderungen.
- Abhängig von der Nähe zur BAB sind Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Grundriss-orientierungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur BAB-abgewandten Seite) oder die Errichtung von verglasten Vorbauten zu prüfen.
- Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den mit Planzeichen markierten Hausfassaden sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade oder über verglaste Vorbauten oder Loggien belüftet werden können.

4. Grünordnung

4.1 Gehölzarten und Qualitäten
Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB. StU. 10-12)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Tilia cordata*	Winter-Linde

(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)

Acer campestre	*Feldahorn*	*Alnus incana*	*Grau- / Weißerle*
Alnus glutinosa	*Rot-Erle*	*Betula pendula*	*Birke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*Sorbus aucuparia*	*Eberesche*

(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)

Cornus mas	*Kornelkirsche*	*Cornus sanguinea*	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*	*Crataegus monogyna*	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigr. Weißdorn*	*Euonymus europaeus*	*Gemeines Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*	*Lonicera xylosteum*	*Rote Heckenkirsche*
Prunus padus	*Traubenkirsche*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*	*Salix caprea*	*Sal-Weide*
Sambucus nigra	*Schw. Holunder*	*Viburnum lantana*	*Wolliger Schneeball*

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

(4) Obstgehölze (Halbstamm oder Hochstamm)

Apfel (geeignete Sorten, z.B.):	*Berner Rosenapfel , Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel*
Birne (geeignete Sorten, z.B.):	*Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne*
Kirsche (geeignete Sorte, z.B.):	*Hedelfinger*
Zwetschge (geeignete Sorten, z.B):	*Hauszwetschge*

(5) Kletterpflanzen (Sol., 3xv, C)

Clematis vitalba	*Waldrebe*	*Clematix alpina*	*Alpenwaldrebe*
Hedera helix	*Efeu*	*Humulus lupulus*	*Hopfen*
Parthenocissus tric. "Veitchii"	*Wilder Wein*	*Parthenocissus quinquefolia*	*Selbstkletternder Wein*
Rubus fruticosus	*Brombeere*		

4.2 **Nicht verwendet** werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadeligen sowie rotlaubigen Zuchtformen.

4.3 **Grünflächen:** Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

4.3.1 1 — Zweckbestimmung Böschungsgehölz

4.3.2 2 — Zweckbestimmung Uferbegleitgehölz zum Zeller Bach

4.4 **Zu erhaltender, ortsbildprägender Baumbestand**. Ausfallende Bäume sind durch Baumpflanzungen gemäß Ziffer 4.1 Liste (1) oder (2) zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Schutz nach DIN 18920 vorzusehen.

4.5 **Zu pflanzender Baum** gemäß Ziffer 4.1 Liste (1) oder (4). Verschiebungen des Baumstandorts um maximal 10m sind möglich.

4.6 **Ausfallende Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

4.7 Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen,** die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Im Falle einer Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind pro Gebäude zwei Obstbäume zu pflanzen. Auf die Pflanzung kann verzichtet werden, wenn vorhandener Baumbestand erhalten werden kann.

5. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 **Ausgleichsflächen:**

5.1.1 TF 01 — **Entwicklungsziel: Gewässerbegleitgehölz:**
Folgenden Maßnahmen zur Aufwertung sind auf der nördlichen Grabenseite durchzuführen:
- abschnittsweise Anpflanzung (insgesamt max. 40% des Uferstreifens) von Sträuchern auf der Nordseite des Bachlaufs mit folgenden Arten: Purpur-Weide (Salix pururea) und Wasserschneeball (Viburnum opulus) aus autochthoner Herkunft; Qualität Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100
- Initialansaat einer Hochstaudenflur in den verbleibenden Freiflächenabschnitten auf der Bachnordseite, empfohlene Saatgutmischung (autochthon!): M1072 Ufermischung Bezug WeiSa Saatenhandel, Bodenkirchen; es wird eine Herbstansaat empfohlen
- Verzicht auf Pflegemaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögel
- Verzicht auf Düngung
- Maximal einmal jährliche Mahd im Frühjahr vor dem Neuaustrieb, um im Winter Ansitzwarten und Futterquellen für Vögel zu erhalten; ggf. reicht eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand
- Die Gehölze sind alle 5-8 Jahre auf Stock zu setzen, um eine Niederhecke zu erhalten. Alternativ kann die Ausbildung einzelner Weiden als Kopfweide erfolgen.

Der Uferstreifen auf der Südseite ist extensiv zu bewirtschaften. Zur Erhöhung des Artenreichtums ist eine artenreiche Bankettmischung (salzverträglich) einzusäen. (Empfohlene Saatgutmischung: M1055, WeiSa Saatenhandel, Bodenkirchen). Aufgrund des angrenzenden Parkstreifens ist die Fläche vor Betreten z.B. durch Baumstämme zu schützen. Die Mahd erfolgt 1-2mal jährlich nach dem 15. Juli eines jeden Jahres.

5.1.2 TF 02 — **Entwicklungsziel: Streuobstwiese**
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Pflanzung von 4 Obstbäumen, Qualität Hochstamm; Baumschutzmaßnahmen mit Stammschutz, Mäusegitter um den Wurzelballen sowie eine Sicherung durch Pfahl sind durchzuführen.
- Pflege: Extensive Pflege durch ein- bis max. 2-malige Mahd. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15. Juli eines jeden Jahres durchzuführen. Danach ist abhängig vom Vegetationsverlauf eine 2. Mahd im Spätsommer oder Herbst möglich. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

5.1.3 TF 03 — **Entwicklungsziel: Erweiterung der Obstwiese**
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Pflanzung von 5 Obstbäumen, Qualität Hochstamm; Baumschutzmaßnahmen mit Stammschutz, Mäusegitter um den Wurzelballen sowie eine Sicherung durch Pfahl sind durchzuführen.
- Pflege: Es ist eine Beweidung mit Schafen zulässig.

5.2 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
Neben den oben genannten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets wird dem Bebauungsplan ein 500m² großer Teil der Fl.-Nr. 409 Gemarkung Kleinweil zugeordnet. Diese Fläche liegt im Mondscheinfilz im Osten des Gemeindegebiets von Großweil. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Wiederherstellung einer Streuwiese. Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erstpflege zum Wiederherstellen von Streuwiesen aus älteren Brachen: ein- bis zweimalige Mahd, um die Bulten zu eliminieren und einen mähbaren Zustand zu schaffen
- anschließende Pflege: einmalige jährliche Mahd im Herbst mit Abräumen und Abtransport des Mähgutes, bei Frost durch Fahrzeuge mit schonender Zwillingsbereifung
- die Verwertung des Mähgutes als Einstreu oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 25 Jahre
- nach 25 Jahren Teilnahme am Vertragsnaturschutzprogramm (Zuschüsse für Pflegemaßnahmen)
Auf der Ausgleichsfläche sind dauerhaft alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Naturhaushalt auf der Fläche schädigen oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Insbesondere sind folgende Maßnahmen unzulässig:
a) Beweidung,
b) Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art,
c) Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen,
d) Umbruch,
e) Düngung in jeglicher Form,
f) Aufforstungen oder sonstige Anpflanzungen,
g) Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
h) Ansaaten jeglicher Art (z.B. Grassamen),
i) Entwässerungsmaßnahmen jeglicher Art (die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens am westli-chen Rand des Grundstückes ist aber zulässig).

5.3 **Artenschutzrechtliche Belange**

5.3.1 **Rodungen** erfolgen während der Winterzeit zwischen dem 01.10. und 01.03., um eine Gefährdung von nistenden Brutvögeln zu vermeiden.

5.3.2 **Entfallende Bäume** sind innerhalb der nächsten Vegetationsperiode durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Weiterhin ist vor Beginn der Brutsaison pro entfallenden Baum ein Vogelnistkasten aufzuhängen.

5.3.3 Vor **Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden** sind diese durch ein fachliches Gutachten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen. Ebenso sind Bäume vor ihrer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches**

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Grünordnungsplanung gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) sowie des Ortsentwicklungsplans der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Ordnungswidrigkeiten:
Mit Geldbuße bis zu 10.000,-- Euro kann belegt werden, wer den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB).

7.3 Mit Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen des Art. 79 BayBO verstößt.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Gebäude: alle bestehenden Gebäude (auch die, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen) besitzen Bestandsschutz
2. D1 / BD — Bau- und Bodendenkmaler im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Bayerischer Denkmal Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Stand 01.06.2017:
   D1 - D4: Kreuzweg, 4 von 14 Stationen mit gefassten Reliefs im späten Nazarenerstil, Ende 19. Jh., Gehäuse modern
   D5: Kath. Filialkirche St. Martin, spätgotischer Saalbau mit Chor und Satteltum, barock verlängert, mit Ausstattung
   BD: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Zell und ihrer Vorgängerbauten
   Im gesamten westlichen Teil des Planungsgebiets (westlich des Kreuzwegs) ist mit archäologischen Befunden zur frühen Ortsgeschichte zu rechnen. In diesem Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Östlich des Kreuzwegs gilt die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG.
3. 651 — bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer gemäß DFK, Stand 2009
4. geplante Grundstücksgrenze
5. Zeller Bach
6. Bauverbotszone 40m zum äußeren Fahrbahnrand der BAB 95
7. Baubeschränkungszone 100m zum äußeren Fahrbahnrand der BAB 95
8. Bauverbotszone 6m beidseitig der Staatsstraße auf der Grundlage von Art. 23 Abs. 3 BayStrWG
9. Abwasserkanal mit Schutzzone 3m beidseitig der Kanaltrasse, ungefähre Lage. Die genaue Lage ist vor Ort zu prüfen.
10. Gebäude entfallend
11. Immissionsschutz (I): Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215086 / 2 vom 07.10.2015 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der BAB A 95 und der Dorfstraße (St 2370) sowie die daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile vorzulegen. Der Nachweis ist nach dem Berechnungsverfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu führen.
12. Immissionsschutz (II): In Bezug auf die möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe- und Dorfgebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215086 / 3 vom 18.03.2019 des Ingenieurbüros Greiner vor. Demnach kann der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm unter Berücksichtigung erforderlicher baulicher, technischer und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Die in der Untersuchung angegebenen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den anzusiedelnden Betrieb zu konkretisieren.
13. Immissionen (III): Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
14. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
15. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
16. Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Im Bereich des Kreuzwegs ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zulässig.
17. Grundwasserstand: Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Dabei ist insbesondere die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen gegen eventuell eindringendes Grundwasser, Hangschichtwasser oder auch schnell abfließendem Oberflächenwasser zu prüfen. Für das Vordringen von Baukörpern in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
18. Wassersensibles Gebiet: Bei Starkregen ist in Teilbereichen des Planungsgebiets mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.
19. Altlasten: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss: (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 18.12.2008
	Ortsübliche Bekanntmachung:	am 09.02.2009
2.	Führzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 12.07.2017 bis 18.08.2017
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 12.07.2017 bis 18.08.2017
4.	Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	am 28.09.2017
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit: (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.03.2018 bis 04.05.2018
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 29.03.2018 bis 04.05.2018
7.	Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	am 17.05.2018
8.	Nochmalige Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 20.07.2018 bis 06.08.2018
9.	Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss:	am 13.09.2018
10.	Änderungs- und Auslegungsbeschluss:	am 21.03.2019
11.	Nochmalige Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 02.05.2019 bis 27.05.2019
12.	Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	am 27.06.2019
13.	Nochmalige Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 16.07.2019 bis 31.07.2019
14.	Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB:	am 08.08.2019
15.	Satzungsbeschluss: (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 08.08.2019

Gemeinde Großweil, 09.08.2019

______________________ Siegel
Manfred Sporer
Erster Bürgermeister

16.	Ortsübliche Bekanntmachung: (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 09.09.2019

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 09.09.2019

______________________ Siegel
Manfred Sporer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Zell"

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Claudia Dorsch, Dipl-Ing. B. Reiser

Etting, den 27.06.2019

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 16.06.2017
geändert: 07.03.2018
17.05.2018
13.09.2018
21.03.2019
27.06.2019

N
M 1 : 1000

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de