Zugeordnete Ausgleichsflächen gemäß Ziffer 5.2.2
M 1:2.000

4.3 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (StU 12-14)		*(2) Bäume II. Ordnung (StU 12-14)*	
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*	*Acer campestre*	*Feldahorn*
Quercus robur	*Eiche*	*Carpinus betulus i. S.*	*Hainbuche*
Tilia cordata	*Winter- Linde*	*Prunus avium*	*Kirsche*
		Sorbus aucuparia	*Eberesche*

(3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)			
Amelanchier ovalis	*Felsenbirne*	*Cornus sanguinea*	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*	*Crataegus monogyna*	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Ribes alpinum	*Alpen-Johannisbeere*	*Rosa canina*	*Hundsrose*
Rosa arvensis	*Feldrose*	*Salix caprea*	*Sal-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*	*Taxus baccata*	*Gemeine Eibe*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*		

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

4.4 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume (Thuja), Zypressen, Kirschlorbeer, Bambus und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.

4.5 Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen, sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind **pro 250 m² Grundstücksfläche**
- mindestens 1 Laubbaum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie
- mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 4.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

4.7 Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme **Kies- oder Splittbeete** unzulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

4.8 Der Bereich im nördlich und östlich angrenzenden **Wald** im Abstand von 15 m zu geplanten Gebäuden ist auf wurfgefährdete Fichten, sowie auf Totäste in den Kronen der Laubbäume zu prüfen. Es sind alle Fichten innerhalb dieser Zone unter Wahrung der Waldeigenschaft zu fällen. Die festgesetzten Maßnahmen werden einmalig vor Errichtung des Gebäudes durch den Vorhabenträger durchgeführt.

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

5.1 Artenschutzrechtliche Belange:

5.1.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben, d. h. warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis max. 3000 Kelvin. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

5.1.2 **Gehölzfällungen** sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

5.1.3 Zum Schutz der potentiell vorkommenden Zauneidechse sind **Vergrämungsmaßnahmen** vorzunehmen.
Diese hat in zwei Schritten zu erfolgen:
- 1. Schritt: Entfernen von Versteckmöglichkeiten, Mahd und Entnahme des Schnittguts in bestehenden Freiflächen
- 2. Schritt: Beseitigung von Aufwuchs und Mahd

5.1.4 Zum Schutz der potentiell vorkommenden Haselmaus sind vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:
− schonende Fällung von Bäumen und Sträuchern ohne Befahrung im Zeltraum Okt. bis Ende Febr. vor Baubeginn
− Rodung von Wurzelstöcken ab Anfang Mai, damit möglicherweise im Boden überwinternde Haselmäuse in die umliegenden Bereiche abwandern können

5.1.5 Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas (z.B. halbtransparente Materialen, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck)

5.1.6 Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen.

5.1.7 Die Bereiche des im Norden, Osten und Westen angrenzenden **Waldes** sind im Abstand von 15 m zur Grenze des Geltungsbereiches auf wurfgefährdete Fichten, sowie auf Totäste in den Kronen der Laubbäume zu prüfen. Es sind alle Fichten innerhalb dieser Zone unter Wahrung der Waldeigenschaft zu fällen. Dies ist einmalig vor Errichtung der Gebäudes durch die Vorhabenträger durchzuführen. Anschließend ist ein mehrstufiger Waldrand, der auch Wald im Sinne des Waldgesetzes ist, zu entwickeln. Dies kann schrittweise im Zuge der Bebauung umgesetzt werden.

5.2 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

5.2.1 Abgrenzung Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5.2.2 Dem Bebauungsplan werden zwei Teilflächen als Ausgleichsflächen zugeordnet:
- 4.140m² große Teilfläche der Fl.Nr. 826, Gemarkung Großweil
- 2.400 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 800, Gemarkung Großweil

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit der Schutzfunktion Lärmschutzwald.

Herstellungsmaßnahmen:
-Reihenpflanzung mit Edellaubholz (Bergahorn und Linde) als Heisterpflanzung im Reihenabstand 2,0 x 1,5 m
-Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldrandes durch Pflanzung von Sträuchern (Hasel, Salweide, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, wolliger Schneeball und rote Heckenkirsche) in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen einer Art im Abstand von 1 m. Alle 8-10 m ist ein Wildobstbaum als Heister zu pflanzen (Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Vogelbeere, Speierling)
Pflegemaßnahmen:
- Zurücknahme der Fichtenverjüngung

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Im Baugebiet sind Höhensprünge landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Diese sind auf eine Höhe von 50cm begrenzt bzw. sind durch eine Abtreppung in den Hang zu integrieren. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Stützmauern sind mit Flussbausteinen, als Natursteinmauer oder Gabionen mit Flusskiesel auszubilden.

7. Immissionsschutz

7.1 Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind an den mit Planzeichen markierten Fassaden bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Am Tagebau- Teil B"

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands
2. geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
3. Höhenvermessung mit Höhenlinien in müNN, Ing. Büro Achmüller 23.02.2023
4. neue Grundstücksgrenze geplant mit voraussichtlicher Grundstücksgröße

5. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldefplicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

6. Vorsorgender Bodenschutz: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

7. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch- Partenkirchen, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8. Lage im ehemaligen Bergbaugebiet:
Im Plangebiet und in der näheren Umgebung wurde unter der Geländeoberfläche Bergbau betrieben. Es wird darauf hingewiesen, daß sich im nordwestlichen Böschungsbereich der Flur Nr. 866/21 unterirdische Stollen befinden, die zum ehemaligen Kohleabbaugebiet führen.
Die Standsicherheit der Häuser ist sicherzustellen. Sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die entsprechenden statischen Nachweise zu erbringen. Angaben über Bodenbeschaffenheit sind in der Geotechn. Stellungnahme Sickerversuch (Grundbaulabor 05.08.2022) enthalten und zu beachten. Dieses Gutachten liegt zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung aus. Die Gemeinde schließt jegliche Haftung bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes für sich aus.

9. Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept inkl. Lageplan (Ingenieurbüro Kokal vom 07.05.2024) wie folgt zu beseitigen:
- Teilbereich A (Parzellen 4,5,6,7): Entwässerung über Rigole in der Straße
- Teilbereich B (Parzellen 1,2,3,8,9): gedrosselte Ableitung über den Regenwasserkanal in den Gstädtbach.
- Teilbereich C (Straßenabschnitt Osten): direkter Anschluss an bestehenden Regenwasserkanal
- Teilbereich D (Straßenabschnitt Westen): breitflächige Versickerung vor Ort

Sowohl für die Versickerungsanlagen / Rigolen, als auch für die Einleitung in den Regenwasserkanal/Gstädtbach ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
Laut Geotechnischer Stellungnahme zum Sickerversuch (Grundbaulabor München, 05.08.2022) befindet sich der Geltungsbereich im Bereich des Tagebaus des ehemaligen Bergbaus Großweil. Die Böden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Eine Regenrückhaltung hat daher nach DWA-A 117 in Verbindung mit einer Abflussdrosselung in die Sickeranlage zu erfolgen. Die künstlich aufgefüllten Böden und die Torfböden müssen vollständig aus dem Sickerbereich entnommen werden.

10. 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.

11. Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

12. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

13.. 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.

14. mögliche Höhengestaltung Straße, Höhenpunkte in m üNN

15. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde in der Fassung vom 06.11.2007 mit 1. Änderung vom 29.06.2022.

16. Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223089 / 2 vom 12.09.2023 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Ergänzend zur Festsetzung durch Text ist sind folgende Punkte zu beachten:
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Ver-kehrsgeräusche dargestellt.
- Aufgrund der Verkehrsgeräuschsituation wird zusätzlich zu den Festsetzungen (Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm) an den blau markierten Gebäudefassaden innerhalb des Plangebietes (vgl. Abbildung, Anhang A, Seite 5) der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder alternativ verglasten Loggien bzw. Vorbauten o.Ä. für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Tagebau/ Rolf- Küch- Straße", Gemeinde Großweil

Präambel

Aufgrund der
- §§ 2, 10 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist,
- der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist,
- der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und
- des **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Großweil folgenden
Bebauungsplan mit Intergierter Grünordnungsplanung

als **Satzung.**

Teilbereiche der bisherigen 2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Am Tagebau - Teil B" in der Fassung vom 07.03.2012 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Am Tagebau- Rolf- Küch-Str." mit festgesetztem Geltungsbereich vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 19.11.2022, Ortsübliche Bekanntmachung 29.12.2022

2. Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. 27.03.2023 am 27.03.2023

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von 19.04.2023 bis 19.05.2023

4. Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 10.07.2024

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.10. bis 18.11 2024.

6. Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 24.02.2025

7. Satzungsbeschluss am 24.02.2025

Großweil, den 25.02.2025

Frank Bauer
1. Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Großweil, den 18.03.2025

Frank Bauer
1. Bürgermeister

Siegel

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Geltungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks beträgt **0,25.**
Gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

1.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß §16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen, Balkone und Außentreppen um 30 m² pro Grundstück überschritten werden.

1.2.3 Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

1.2.4 Die maximal zulässige traufseitige, **seitliche Wandhöhe (WH) 6,00 m.** Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Freiliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

Die OK EG FB ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN um nicht mehr als 20cm überschritten werden.

1.2.5 Nr. 01 631,0 müNN OK EG FB
Nummerierung des Baufensters
Bezugshöhe für die OK EG FB in müNN

1.2.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.3 Baugrenzen, Bauweise

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

1.3.2 B A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Eine Bebauung der Grundstücke in Bereich B ist nicht vor 2028 zulässig.

1.3.3 3,0 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.4 Es gilt die offene Bauweise.
Auf den Parzellen 2 und 4 bis 9 sind nur **Einzelhäuser** zulässig.
Auf den Parzellen 1 und 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.5 **Doppelhäuser** sind mit gleicher Dachneigung zu erstellen. Die Fassaden- und Farbgestaltung muss aufeinander abgestimmt werden.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Großweil in der Fassung vom 06.11.2007 mit 1. Änderung vom 29.06.2022.

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Verkehrsfläche
Innerhalb des Straßenprofils sind im Zuge der Erschließungsplanung straßenbegleitende Entwässerungsgräben des auf der Straße anfallenden Regenwassers unterzubringen.

3. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme im Bereich der Hangkante Parzelle 3 und 8.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen (gemäß Art. 57 BayBO) sind bis zu einer Größe von 10 m² auch außerhalb zulässig.

3.2 Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze ist gemeindliche Ortsgestaltungssatzung § 6 in der Fassung 06.11.2007 mit 1. Änderung vom 29.06.2022 anzuwenden.

4. Grünordnung

4.1 **Private Grünfläche**: Die Fläche ist mit Wildsträuchern der Liste 4.3 (3) im Raster 1,50 x 1,50 m bepflanzen.

4.2 **Heimischer Laubbaum** zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) unter Ziffer 4.3. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungplanung "Am Tagebau/ Rolf- Küch- Straße"

für die Grundstücke Fl.Nrn. 866/38, 866/42 (Teilfläche) und 866/23 (Teilfläche), Gemarkung Großweil

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 24.02.2025

erstellt: 27.03.2023
geändert: 08.08.2024

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

N

Maßstab 1 : 1.000

Koordinatensystem UTM 32
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com
www.agl-gmbh.com