

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"GREILING - SÜD"
9. Änderung**


für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.






Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.
Die Gliederung bzw. Zifferfolge entspricht dem Bebauungsplan der 7. Änderung.
Ansonsten verbleibt es beim Bebauungsplan der 7. Änderung in Kraft seit 17.09.2013.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN


1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 111 BauNVO)

1.1  Allgemeines Wohngebiet
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2  Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück, z.B. 190 m²; (incl. Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO)
- 2.3  Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu z.B. 310 m² überschritten werden.
- 2.4  Die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude beträgt für a) die Doppelhaushälfte: 1 Stück, b) das Einzelhaus: 2 Stück.
- 2.5  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2.6  Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,30 m), ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-25 BauNVO)

- 4.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (Doppelhaushälften)
- 4.2  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 5.2 Nebenanlagen und Garagen können auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m.
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

7.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

- 7.1  Maßzahlen in Metern
- 7.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

- 1.3 Dächer
Satteldach mit möglicher Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Als Dachdeckung sind nur naturbelassene braune Dachflannen oder Tonziegel zulässig. Die Dachdeckung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 1.3.1 Dachneigung
Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 24° - 27° zu versehen.

C. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

1.0 Grünordnung

- 1.2 Begrünung Baugrundstücke:
Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise). Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm. Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm. Grundstückeabgrenzungen sind nur als frei wachsende Hecken oder lockere Einzelpflanzungen zulässig. Die Pflanzungen sind drei Vegetationsperioden nach Dachendeckung fertig zu stellen.

- 1.3 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunkonstruktion muss 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes enden.
- 1.4 Die bestehenden Gehölze (5 Birken und 1 Weißdorn) entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches dürfen aus Vogelschutzgründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.








D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ursprungsplanung (OGS) der Gemeinde Greiling ist in der jeweils gültigen Fassung in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

E. ORDUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tabellenstand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauBO.
Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tabellenstand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3 BauGB.

F. HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Neubildende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücknummern; z.B. 930/3
-  Baugrundsstücknummer; z.B. 1
-  Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des 9. Änderungsbereiches)
-  Höhe bestehende Schachtdeckung, angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 702.04
-  Bestehende öffentliche Kanalleitung; unterirdisch

- Das unverschnitzte Niederschlagswasser aus Dachflächen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Vor Einleitung ist eine Rückhaltung (Drosselung) auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke ist nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzbehälter, Bodenfilter) in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- Die Grund- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Verkehren gegen Grundwasserertritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschlüssen von Schichtenwasser sind Kellerschnebe grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 49 WHG und 30 BayWG wird hingewiesen.
- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungspflicht) BayWG einzuholen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplanungsskizzenplan und ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern über vorhandene Kabeltrassen und neu zu verlegende Kabel erforderlich.
- Sollten, im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkenntnisse zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen

- Hinweise zur Grünordnung:
Pflanzlisten:
a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Haibuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Obstbäume regionaler Sorten
- b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:
Cornus avellana Hasel
Cornus sanguinea Roter Hartnagel
Crataegus spec. Weißdorn
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa arvensis Ackerrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum lantana Schneeball

Bairwies, den 11.02.2014

Geändert am: 08.04.2014


PB Robert Beham BIV
Auf der Tränke 5, 83923 Bairwies
Tel. 08927/413


Robert Beham
Planungsbüro

G. VERFAHRENSHINWEISE

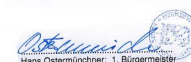
1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.10.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 08.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Öffentlichkeit konnte sich zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.2014 gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 20.02.2014 bis 21.03.2014 unterrichten.
3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.2014 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 20.02.2014 bis 21.03.2014 durchgeführt.
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2014 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 08.04.2014


Hans Ostermünchner, 1. Bürgermeister

5. **BEKANNTMACHUNG**
Die endgültige Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 08.04.2014. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2014 in Kraft (§ 10 BauGB).

Greiling, den 08.04.2014


Hans Ostermünchner, 1. Bürgermeister

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling



**9. Änderung BBP Nr. 4
Greiling Süd**




Robert Beham
Planungsbüro

Stand: 08.04.2014



Lageplan
M 1:500


Robert Beham
Planungsbüro