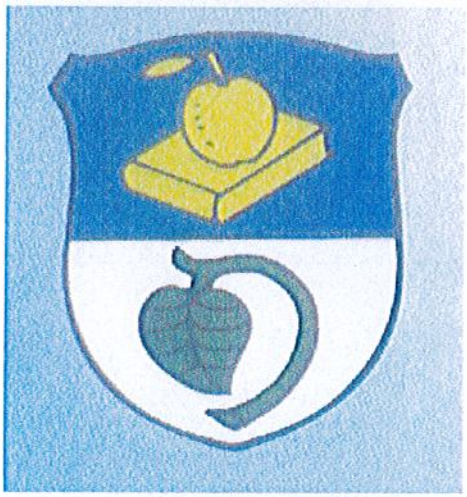
Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 4
Greiling Süd, 9. Änderung

Begründung

Bairawies, 11.02.2014

geändert: 08.04.2014

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

RB
Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3
1.1 Anlass der Planung 3
1.2 Lage im Gemeindegebiet 3
1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur 3
1.2.2 Orts- und Landschaftsbild 3
1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter 3
1.2.4 Altlasten 3

2 Planerische Rahmenbedingungen 3
2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP) 3
2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17) 3
2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP) 3
2.2 Naturschutz 3
2.3 Wasserschutz 3

3 Ziele dieses Bebauungsplanes 4
3.1 Siedlungsentwicklung / Wohnungsbautypologien 4
3.1.1 Erschließung 4
3.1.2 Infrastruktur 4
3.1.3 Ortsbild, Landschaftsbild 4
3.2 Landschaftsplanung 4

4 Städtebauliches Konzept 4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
4.2 Bauweise 4
4.3 Gestaltung 4

5. Erschließung 5
5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz 5
5.2 Planstraßen 5

6. Ver- und Entsorgung 5
6.1 Schmutzwasser 5
6.2 Oberflächenentwässerung 5
6.3 Brandschutz 5
6.4 Abfallbeseitigung 5
6.5 Versorgungsanlagen 5
6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz 5

7. Naturschutz und Landschaftspflege 5
7.1 Allgemeines 5
7.2 Planbezogenes 6

8. Umweltbericht 6

9. Flächen- und Kostenbilanz 6
9.1 Flächen 6
9.2 Kosten 6

10. Anlagen / Sonstiges 6

11. Grundlagen 6

12. Verfahren 6

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.
Durch die Planung soll die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden. Bisher ist nur die Errichtung eines Gebäudes möglich. Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und hat eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt, weshalb ein sparsamer Umgang gefordert wird.
Die Planänderung ist im Sinne dieser Forderung, zumal keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Greiling, im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 930/3, 930/4, 930/2 und 930/6.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist im Süden und Osten durch eine bestehende Wohnbebauung mit Einzel und Doppelhäusern gekennzeichnet. Im Westen und Norden ist die angrenzende und teilweise mit Büschen, Sträuchern und Bäumen bewachsene Grünfläche prägend.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Siehe Ziffer 4.3

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14.04.2011, sind keine derartigen Flächen aufgeführt.
Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Ohne Relevanz, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Plangebietes handelt (Innenentwicklung).
Die Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Enzianweg).
Die Planung verursacht keinen zusätzlichen Flächenbedarf.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Ohne Relevanz, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Plangebietes handelt (Innenentwicklung).

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der FNP der Gemeinde Greiling sieht eine der Planung entsprechende Nutzung vor.

2.2 Naturschutz

Ohne Relevanz, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Plangebietes handelt (Innenentwicklung).

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch die Planung nicht verändert, sondern organisch weiter entwickelt.

3.1.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Enzianweg).
Die Planung verursacht keinen zusätzlichen Flächenbedarf.

3.1.2 Infrastruktur

Greiling verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Grund- und Mittelschulen, so wie weiterführende Schulen gibt es in Bad Tölz. Durch die Planung werden die vorhandenen Kapazitäten nicht belastet.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist charakterisiert durch kleinflächige Einzel- und Doppelhäuser.
Die Planung steht im Kontext mit der Umgebung.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Anmerkung, da in konkreter Planung nicht gefordert.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1 - 0,33 (0,57)
Bauraum 2 - 0,31 (0,52)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.
Die gemäß § 17 der BauNVO zulässige GRZ von 0,40, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. (höchstens bis zu 0,80) überschritten werden darf, wird nicht erreicht.

c) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und steht im Kontext mit der Umgebung.

4.2 Bauweise

a) Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter wird eine offene Bauweise festgelegt.
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

b) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen.
Diese sind so festgesetzt, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Einzelplanungen gegeben ist. In diesem Sinne werden auch (wo möglich) keine gesonderten Lageausweisungen für Garagen und Nebengebäude festgesetzt.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur wenige, zum Erhalt des Ortsbildes notwendige Festsetzungen getroffen.
und sind von Bedeutung für die Erhaltung des Ortsbildes.
Es gelten die Regeln entsprechend der Festsetzungen im Rahmen der Planung zur 7. Änderung.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Greiling liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße 472 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen.
Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.
Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien sind in der konkreten Planung deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling.
Die Bodenbeschaffenheit lässt keine Versickerung zu.

a Dachflächenwasser
Einer Einleitung von unverschmutztem Dachwasser in den Mischwasserkanal wird zugestimmt, wenn vor der Einleitung ein Rückhaltespeicher (Dimensionierung nach ATV-DVWK-A 117; 5-jähriges Starkregenereignis) auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet wird.

b) Verkehrsflächen
Abwässer aus befestigten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und aus öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Vorreinigung (Absetzteich, Absetzschacht, Bodenfilter) in den Mischwasserkanal eingeleitet.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch im Bestand vorhandene Trinkwasserleitungen gesichert.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:
Stromversorgung: Bayernwerk AG
Wasserversorgung: Gemeinde Greiling
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom
Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Greiling

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Ohne Relevanz für konkrete Planung

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

7.2 Planbezogenes

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

8. Umweltbericht

Entfällt

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.297,00 m²
Nettobauland	1.297,00 m²
Private Grünflächen	0,00 m²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	262,00 m²
Private Verkehrsflächen	0,00 m²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.2 Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.
Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Untersuchungen oder Gutachten zugrunde.

12. Verfahren

12.1 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.

12.2 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.

Bairawies, den 11.02.2014
Geändert am: 08.04.2014

Entwurf und Planung:

.....
Robert Beham
PB Robert Beham BIAV

Robert Beham
Planungsbüro

Greiling, den 09.04.2014

Gemeinde Greiling

.....
Hans Ostermünchner,
1. Bürgermeister