

Nutzungsschablonen

1	80,0	709,60
	(170,00)	(709,30)
2	80,0	709,60
	(180,00)	(709,30)
3	80,0	707,90
	(175,00)	(708,60)
4	80,0	707,90
	(170,00)	(708,60)
5	80,0	707,60
	(170,00)	(709,00)
6	80,0	707,60
	(165,00)	(709,00)



Lageplan  
M 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
"SACHSENKAMER STRASSE"**  
3. Änderung / Erweiterung

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Teilbereich der Gemeinde Greiling, Ortsteil Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 9 Abs. 3 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **B e b a u u n g s p l a n** beschlossen.

**A. FESTSETZUNGEN**  
1.0 Art der baulichen Nutzung

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

**2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage**

- 2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2 **80**  
Maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Parzelle in Quadratmeter; z.B. 80 m<sup>2</sup> (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).
- 2.3 **(170)**  
Maximal mögliche Überschnurung der zulässigen Grundfläche bis zu diesem Wert; z.B. 170 m, durch Anwesen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
- 2.4 **707,60**  
Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes, angegeben in Meter über Normalnull (z.B. 707,60 mNN).
- 2.5 **(708,00)**  
Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Garagens- bzw. Nebengebäudes, angegeben in Meter über Normalnull (z.B. 707,60 mNN).
- 2.6 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von OK fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut beträgt 6,15 m. Das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren darf maximal 40 cm betragen. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.7 Geländeanhebungen sind nur im festgesetzten Umfang des Bebauungsplans zulässig.
- 2.8 Das Gelände im Umkreis der Häuser ist bis mind. 15 m und max. 30 cm unter OK fertigen Fußbodens im EG (siehe Ziffer 2.4 und 2.5) aufzuschütten. In Richtung zur Nordgrenze sind die Aufschüttungen dem natürlichen Geländeverlauf harmonisch anzuschließen.
- 2.9 Je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.10 Die maximal zulässige Giebelbreite der Hausvorderseiten der Hauptgebäude beträgt 10,00 m.
- 2.11 Es werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.12 **710,50**  
Höhe in Meter über Normalnull (vorh. Karlsruhschichtabdeckung)

**3.0 Bauweise, Baugrenzen**

- 3.1 Als Haupttypen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Spiegelbildlich gestellte Fassaden sind nicht zulässig).
- 3.2 **Baugrenze**  
Untergeordnete endgeschlossene bauliche Anlagen (Eingangsvorbauten, Wintergärten usw.) dürfen die Baugrenze zum Nachbarn bis maximal 1,50 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.
- 3.3 **Balkone und Lauben** sind bis zu maximal 1,25 m Baufreie zulässig. Die Baufreie ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 3.4 **Balkone und Lauben** dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend dem in den Ziffern 3.3 und 3.5 genannten Umfang errichtet werden.
- 3.5 **Maximal zulässige Dachbestände:**  
- Traufseitig 1,50 m  
- Giebelseitig 1,80 m  
Die Dachbestände sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

**4.0 Baugestaltung**

- 4.1 **Dächer**  
Satteldach, Firstrichtung zwingend. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen. Dachschritte sind unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betorflechten zu verwenden. Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 28 Grad. Die Neigung und Dachdeckung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.2 **Fassadenbekleidungen**  
Zulässig sind:  
a) Putz mit glatter Struktur und hellen Farbtönen (gebrochenes Weiß), die ebenfalls bis zum Boden zu führen sind.  
b) Bekriechende und waagrecht Holzbockelungen.  
Die Höhen sind nachzulesen oder wenn fertig, in hellen Grautönen oder hellbraunen Holzfarben auszuführen. Die Fassadenstellungen sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.  
Für Dächer und Fassaden sind auch andere Materialien zugelassen, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (siehe auch Ziffer 8.1).
- 4.2.1 Hierzu gilt folgende Regelung:  
a) Wenn technisch möglich sind die Anlagen auf den Nebengebäuden zu montieren, so angeordnet, dass sie eine bauliche Einheit bilden.  
b) Bei Platzmangel am Hauptgebäude sind sie als bauliche Einheit, möglichst bandartig entlang der Traufe anzuordnen.
- 4.3 **Proportionen**  
Das Verhältnis Hausbreite/Hauslänge muss mindestens 1/1,4 betragen. Es sind nur kleine, längs-rechteckige Baukörper zulässig. Von u. Rückansicht sind zugespitzt, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
- 4.4 **Fenster und Fensterbänke**  
sind vorzugsweise in Holzbauweise zu errichten. Sie sind maßstäblich zu gliedern (Zweiflügel, Kriefflügel, Mittelstück).
- 4.5 **Dachflächenfenster**  
Je Dachfläche der Einzel- und Doppelhäuser sind max. 2 Stk. zulässig. Die max. zulässige Grundfläche pro Fenster beträgt 1,00 m<sup>2</sup>. Auf Nebengebäuden und Garagen sind sie unzulässig.

**4.6 Balkone und Lauben**  
sind in Holzbauweise mit schlichten Zielformen und pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

**4.7 Terrassenneueinde**  
sind nur in Holzbauweise und bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe bis 1,00 m zulässig.

**4.8 Stützmauern**  
sind nur im Innenbereich bis zu einer (eichtbaren) Höhe von 50 cm zulässig. In Richtung zur freien Landschaft (Norden und Westen) sind sie unzulässig.

**5.0 Garagen und Nebenanlagen**

- 5.1 **Ga**  
Überbaubare Flächen für Garagen.  
Außenbau dieser Flächen sind Garagen unzulässig. Kelleraußenreppen dürfen die Baugrenzen an den straßenzugewandten Seiten nicht überschreiten.
- 5.2 **Ng**  
Überbaubare Flächen für Nebengebäude.  
Außenbau dieser Flächen sind Nebengebäude unzulässig.
- 5.3 **Dächer**  
Satteldach; Firstrichtung zwingend.  
Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen. Dachneigung: 24 bis 28 Grad.

**6.0 Verkehrsflächen**

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Radius (m)
- 6.4 **Stichtafel**, mit Angabe der Schenkellänge in Meter (siehe auch Ziff. 6.4.1)
- 6.4.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen ist jede Sichtbehinderung höher als 0,8 m über dem Fahrbahnrand unzulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen und Befriedungen. (Einzelsäulenpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen).
- 6.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterstein, Pflasterstein, Rasengrassamen etc.) oder mit verdichtungsunfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 6.6 Grundstückein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig

**7.0 Einfriedungen**

- 7.1 Als Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur Latten- und Staketenzäune und waagrechte Bretter- und Stangenzäune in Holz zulässig. Die max. zulässige Höhe beträgt 1,00 m, gerechnet ab dem Niveau der angrenzenden Einzelfußwegfläche.
- 7.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
- 7.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterlängs zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterlängs zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterlängs zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterlängs zulässig.
- 7.4 Zaunsockel sind nicht zulässig.

**8.0 Grünordnung**

- 8.1 Zu pflanzender Baum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Pos. 8.4): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Höhe mind. 200 cm
- 8.2 Private Grünfläche (Ortsrandgrünung)  
im Bereich der Ortsrandgrünung ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Pos. 8.4). Mindestpflanzqualität: Sträucher verpflanzt, Höhe mindestens 100-125 cm
- 8.3 Private Grünfläche (Baugrundstücke)  
Je 250 m<sup>2</sup> Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Pos. 8.4).
- 8.4 Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:  
Bäume  
Deutscher Name  
Wissenschaftlicher Name  
Bergahorn  
Acer pseudoplatanus  
Roth-Buche  
Fagus sylvatica  
Stein-Eiche  
Quercus robur  
Weißdorn  
Tilia cordata  
Gemeine Esche  
Fraxinus excelsior  
Obstbaum  
Deutscher Name  
Wissenschaftlicher Name  
Hainbuche  
Corylus avellana  
Rosa  
Rosa canina  
Kornelkirsche  
Cornus mas  
Weißdorn  
Crataegus spec.  
Wilder Schneeball  
Viburnum lantana  
Gemeiner Schneeball  
Eonymus europaeus  
Schwarzer Holunder  
Sambucus nigra  
Rote Holunderkirsche  
Lonicera xylosteum  
Gemeiner Liguster  
Ligustrum vulgare
- 8.5 Heckenpflanzungen und Baumpflanzungen zwischen den Baugrundstücken und entlang öffentlicher Straßen sind unzulässig.
- 8.6 Der naturschutzfachliche Ausgleich nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG erfolgt im Umfang von 0,629 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Flurstück Nr. 925, Gemarkung Greiling, der Ausgleichsplan vom Februar 2006, gefertigt von Büro U-Jen Königsdorf, bei Beginn zum Bebauungsplan Nr. 5, Gemeinde Greiling.

**9.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**

- 9.1 Solarenergieanlagen (Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizungsnetzes, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen. Eine Auflockerung ist unzulässig (siehe auch Ziffer 4.2.1).
- 9.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Gartenwasser sind zulässig (die einmündigen gemeindefähigen Vorgesetzten einsehbar, der Trinkwasseranforderung § 17 Abs. 1 sind zu beachten). Die Zisternen sind in den Untergrund zu legen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.3 Der Einsatz von Biomasse als Energieträger (Holzpellets, Hackschnitzel) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.

**10.0 Weitere Planzeichen**

- 10.1 Maßzahlen in Metern
- 10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**B. NACHRICHTLICHE OBERNAHME**  
Für die örtliche Ortsgestaltungssatzung vom 14.07.2004 wird hingewiesen.

**C. ORDUNGSWIDRIGKEITEN**  
Zu den Festsetzungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 17 BayBO. Zu den Festsetzungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen für die Einhaltung von Bäumen und Sträuchern durch, dass diese besaigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 21a, Abs. 1, Nr. 3, BauGB.

**D. HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Nachzubauende Grundstücksgrenzen
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Parzellennummer
- Vorgeschlagene Baukörper
- Höhenschichtlinie des natürlichen Geländes mit Höhenangabe in Meter über Normalnull.
- Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außenhalb des Änderungsbereiches)

- Auf die landestypischen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.
- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, ist oberflächlich (mindest 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung z.B. Absetzbehälter, Absetzbehälter über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerstein) dem Untergrund zuzuführen.
- Abwehungen von der in Ziffer 4.3 festgesetzten Fartgebung bedürfen eines Freigepflanzungsplans und der Zustimmung durch die Gemeinde.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Greiling.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Greiling.
- Die Grundwasser- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauwerber die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbereich durchzuführen. Auf Art. 17 und 17a BayBO wird hingewiesen.
- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Ausbaurbeiten Bodenuntersucher zutage kommen, so müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Mitteilungen und sonstige Ablaufkriterien sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus verpackt, d.h. nicht sichtbar, aufzustellen.
- Der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächenplan beizulegen, in der die vorgeschriebene Durchführung darzustellen ist.
- Der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Höhenplan beizulegen, in dem die Höhenlage des natürlichen Geländes, des (wenn zutreffend) aufgeschütteten Geländes und die Vornahmen des Objektes exakt dargestellt sind. Auch das Höhenniveau zur Einzelfußwegfläche ist darzustellen.
- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2003, sind keine derartige Flächen aufgeführt. Sollten bei Ausbaurbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
- Bei Auffindung von Bodendenkmälern müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Barweis, den 21.02.2005  
Geändert am: 11.05.2005  
PLANUNGSBÜRO  
ROBERT BEHAM BRÄ  
FÜR DEN TAD 5  
74603 BARWEIS  
BISCHOFSTRASSE 2/3  
83040 GRIEHLING  
Tel: 089 24112-1  
Fax: 089 24112-208  
www.entwurfsvorhaben.de

**E. VERFAHRENSHINWEISE**

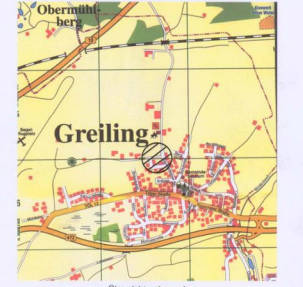
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2004 die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.04... erlassen/ bekanntgegeben.
- Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan. In der Fassung vom 21.02.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 07.03.05... bis 07.04.05 durchgeführt.
- Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan. In der Fassung vom 21.02.2005 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 07.03.05... bis 07.04.05 durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2005, wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 14.06.2005 bis 15.07.2005 durchgeführt.
- Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2005, wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 07.03.05... bis 07.04.05 durchgeführt. (An der Planauslegung mit zugehöriger Begründung erfolgte keine Änderung. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt wegen der Immissionschutzfachlichen Stellungnahmen des Landesamtes Bad Tölz - Wolfratshausen und davon abweichenden Gemeinderatsbeschlusses).
- Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.05 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2005 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 23.02.2005  
  
(1. Bürgermeister)  
  
Greiling, den 23.02.2005  
  
(1. Bürgermeister)

**Gemeinde Greiling**



**DRITTE ÄNDERUNG / ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5  
"SACHSENKAMER STRASSE"**



Übersichts - Lageplan