

# BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „SACHSENKAMER STRASSE“ 4. Änderung / Erweiterung


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.

Folgende rechtskräftige Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes (3. Änderung) wurden geändert. Die Ziffernfolge entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan.  
Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan, in Kraft seit 11.11.2005.

## A. FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  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 a 

104 / 80	
(165)	

 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück: z.B. 104 m<sup>2</sup>; davon 80 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude (ohne Balkone und Terrassenanker)
- 2.3 a 

116 / 80	
(297)	

 Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (z.B. 155,00 m<sup>2</sup>) nach Ziff. 2.2a durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 2.4 

+0,84	
-------	--

 Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß des Hauptgebäudes, angegeben in Meter überunter Nullpunkt, z.B. +0,84 (vorhandene Kanalschachtdeckung, siehe Ziff. 2.12)
- 2.5 Entfällt
- 2.10 Entfällt
- 2.12 

+0,00	
-------	--

 Festgesetzte Höhe in Meter (vorh. Kanalschachtdeckung)



Nutzungsschablonen:

104 / 80	+0,84
(165)	
104 / 80	+0,75
(170)	
116 / 80	-0,17
(297)	
116 / 80	-0,17
(239)	
116 / 80	-0,68
(288)	
115 / 80	-0,86 <sup>1</sup>
(281)	


Lageplan  
M 1:500  
Robert Beham  
Planungsbüro





### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.2.  Baugrenze
- 3.3 a  Fläche für Balkone und untergeordnete erdgeschoßige bauliche Anlagen in der festgelegten Breite
- 3.4 Entfällt





### 4.0 Baugestaltung

- 4.1  Dächer  
Satteldach, Firstrichtung zwingend. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen. Dachgäubern u. Dachvorsprünge sind unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonplatten zu verwenden. Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 26 Grad. Die Neigung und Dachdeckung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.



### 5.0 Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 a  Überbaubare Flächen für Garagen und Nebengebäude  
Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Nebengebäude unzulässig.
- 5.2 Entfällt
- 5.3  Dächer  
Satteldach; Firstrichtung zwingend  
Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen. Dachneigung: 24 bis 26 Grad




### 6.0 Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  Sichtdreieck, 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 Einzelpflanzungen und Beetzungen. (Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Gemeindebauverwaltung abzustimmen).
- 6.6  Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier 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 (Ortsrandengrünung)  
Im Bereich der Ortsrandengrünung ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Pos. 8.4).  
Mindestpflanzqualität: Sträucher verpflanzt, Höhe mindestens 100-125 cm

### 10.0 Weitere Planzeichen

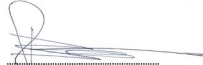
- 10.1  Maßzahlen in Metern
- 10.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 10.3  Öffentliche Abwasserleitung, einschließlich Schachtlagen, unterirdisch, mit Angabe der Firstrichtung
- C. ORDUNGSWIDRIGKEITEN**  
Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayVO.  
Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3, BauGB dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

### D. HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Neuzubildende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern: z.B. 280
-  Baugrundstücknummer: z.B. 1
-  Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des 3. Änderungsbereiches)
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude

Bairawies, den 08.05.2012

Geändert am: 11.09.2012

  
PB Robert Beham BIV  
Auf der Tränke 5, 83823 Bairawies  
Tel. 08627 / 413

Robert Beham  
Planungsbüro

## VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 15.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung konnte sich zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2012 gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 unterrichten.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2012 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 durchgeführt.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2012 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 11.09.2012

  
Hans Ostermüchner, 1. Bürgermeister

- BEKANNTMACHUNG**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.09.2012. Dabei wurde auf die Erheblichkeit 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 11.09.2012 in Kraft (§ 10 BauGB).

Greiling, den 11.09.2012

  
Hans Ostermüchner, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Greiling**  
Schulweg 2  
83677 Greiling



**4. Änderung / Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 5  
Sachsenkammer Strasse**