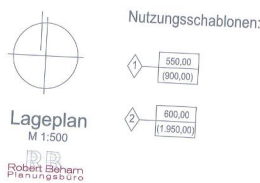
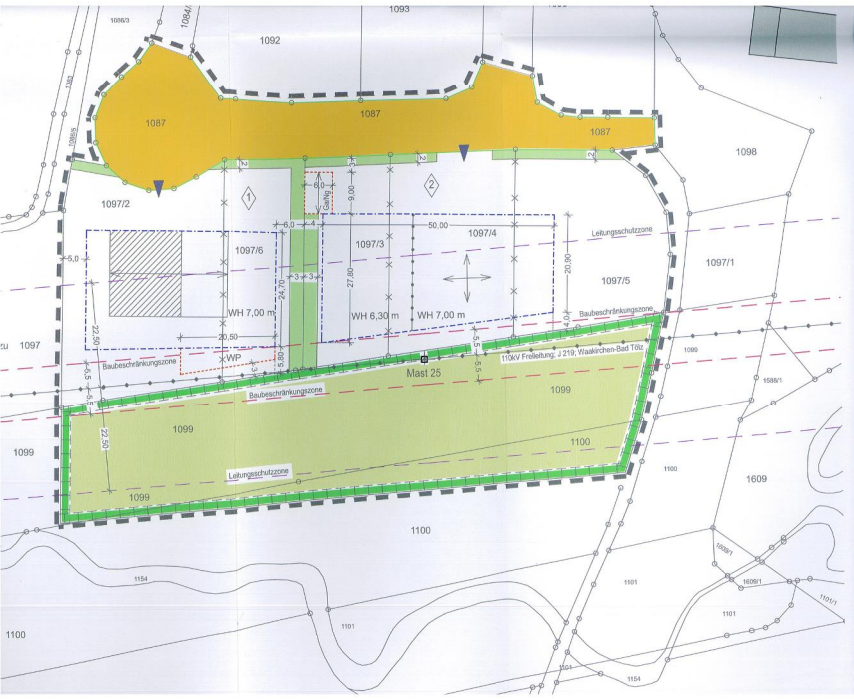


# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 GEWERBEGEBIET REINTAL / AM WEIHERBACH 1. Änderung

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.

Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Folgende rechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert; die Zifferfolge entspricht diesem Bebauungsplan.  
**Ansonsten verbleibt es bei diesem Bebauungsplan, in Kraft seit 25.04.1996.**



## A. FESTSETZUNGEN

1. **Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
3. **Maß der baulichen Nutzung**
  - a) Maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmeter, z.B. 550,00 m²
  - b) Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche in Quadratmeter bis zu diesem Wert (z.B. 900,00 m²), durch die Grundflächen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
  - c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Wandhöhen).  
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter gemessen von der Oberkante des letzten Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Schrittkante der auslaufenden Außenwandaußenseite mit der Dachhaut, z.B. WH 7,00 m.  
Die OKFFB in EG darf maximal 20 cm über der Verkehrsfläche vor der Grundstückszufahrt, gemessen an durch das Symbol ▲ (siehe Ziffer 11 d) festgesetzten Punkt liegen.
  - d) Die Festsetzung der zulässigen Giebelbreiten ist im Änderungsbereich aufgehoben.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche**
  - a) Baugrenze  
Wasserschutzplatz nicht überbaut.  
Die Wasserschutzfläche muss mit stofflicher Begrenzung, Gefälle und in wasserrechtlicher Ausrichtung hergestellt werden. Das gesammelte Wasser muss über eine Abscheideranlage gem. DIN EN 858 in den öffentlichen Abwasserkanal abgeführt werden.
  - b) Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude, außerhalb dieser Flächen und der Baugrenze sind Gärten und Nebengebäude nicht zulässig.
5. **Bauweise und Dachform**
  - c) Fixrichtung des Hauptgebüdes (zulässig in beiden Richtungen; siehe hierzu auch Festsetzung 6f)
6. **Bauliche Gestaltung**
  - f) Quergiebel  
Quergiebel sind nur unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:
    - a) Baumasse und Giebelhöhe müssen sich dem Haupthaus unterordnen
    - b) First muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst
    - c) Giebelbreite max. 2/3 der Giebelbreite des Haupthauses
    - d) Gegenüber der Hauptbau-Hausanteile um mind. 0,50 m zurückstehend
    - e) Gleiche Dachneigung wie Haupthaus
    - f) Traufen höhengleich mit Haupthaus
8. **Öffentliche Verkehrsfläche**
  - a) Öffentliche Verkehrsfläche
  - c) Straßenbegrenzungslinie
  - d) Diese Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist im Änderungsbereich aufgehoben.
9. **Grünflächen und Grünordnung**
  - b) Private Grünflächen  
Begrenzung der Grundstücke entlang der Straßenfronten und zur Gliederung der Bauparzellen. Das Straßenbegrenzungslinien ist zusätzlich zu den vorgesehenen Baumpflanzungen (Festsetzung 6d der Bebauungsplanfassung vom 25.04.1996) mit Strauchpflanzungen gemäß der Festsetzung 9.04 der Bebauungsplanfassung vom 25.04.1996 zu versehen.
  - h) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (weitere Erläuterung siehe Erläuterung des Bebauungsplans)
  - i) Der Verriegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterzonen, Rasengittersteine etc.) oder mit verriegelungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
11. **Sonstiges**
  - d) Grundstückerhöhungs- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig

## B. HINWEISE

- e) Bestehende Hauptgebäude
- q) Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Auf jeder Bauparzelle ist eine Regenwasserkläranlage in ausreichender Dimensionierung vorhanden.
- r) Baugrundstücknummer
- s) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planung (außerhalb der 1. Änderung).
- t) Von den Bauwertern ist im Einzelfall zu prüfen ob die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWWFwV) Anwendung findet, oder ob eine erlaubnispflichtige Nutzung vorliegt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Beginn an die zentrale Abwasseranlage im Trassenystem anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserführenden Abflüssen aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Erlaubnissatzung erfolgen. Es ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Zustimmung für die vorgeschriebenen Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadt Bad Tölz) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 56 WHG zutrifft, beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.
- u) 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 Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitarbeiterpflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdichtung zwischenlagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- v) Unterirdische Wasserströme zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig. Der Bau von Regenwasser-nutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 19 Abs. 3 TrinkwV § 3 Abs. 2 AVB WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- w) Solarenergieanlagen zur Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems und zur Gärung sind zulässig, bei Platzierung auf dem Dach des Hauptgebüdes sind sie als zusammenhängende Einheit, möglichst bauweise entlang der Traufkante, anzuordnen. Die Module müssen dicht auszubilden, ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.
- x) Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmälerutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landratsamt für Denkmalfpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen gemeldet werden.
- y) Die Grundstücke befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Mit oberflächennahen Grundwasser ständen ist zu rechnen. Von den einzelnen Bauwertern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschlägen von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasser- und luftdicht auszubilden, ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- a) Die Gestaltungsatzung für die Gemeinde Greiling in der Fassung vom 24.04.2009, ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
- b) 110 kV Freileitung des Stromversorgers E.ON Netz GmbH mit einer Leitungsschutzzone von 22,50 m und einer Baubeschränkungszone von 5,50 m beidseitig der Leitungssache. Alle Bau- und Befahrungsvorhaben innerhalb der Schutzzone sind mit dem Stromversorger abzustimmen.

## D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

Bayreuth, den 24.06.2010 Geändert am: 21.09.2010

**RB Robert Beham BIAV**  
Planungsbüro  
Auf der Tränke 5  
83423 Eßling  
Tel. 08029/71642 oder 209  
Fax 08029/71642

**RB Robert Beham BIAV**  
Planungsbüro  
Auf der Tränke 5, 83423 Bayreuth  
Tel. 08027/413

## E. VERFAHRENSHINWEISE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 21.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERRICHTUNG**  
Die Öffentlichkeit konnte sich zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2010 gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 22.07.2010 bis 23.08.2010 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 24.06.2010 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 22.07.2010 bis 23.08.2010 durchgeführt.
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2010 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 21.09.2010

Hans Ostermüller, 1. Bürgermeister

Greiling, den 06.10.2010

Hans Ostermüller, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Greiling**  
Schulweg 2  
83677 Greiling

Landratsamt  
Bad Tölz - Wolfratshausen  
Bebauung  
Emp. 05. Nov. 2010



**Bebauungsplan Nr. 8**  
**Gewerbegebiet Reintal / Am Weierbach**  
**1. Änderung**