



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
KARWENDELSTRASSE-OST**

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

Die Gemeinde Greiling erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Art. 23 Gemeindeordnung (GO) folgende

**SATZUNG**

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

- Die Grenzen der Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind in der beigefügten Lageplanzeichnung vom 24.04.2013, M = 1:1000, dargestellt.
- Die Lageplanzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Planungsrechtliche Zulässigkeit**

- Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

**§ 3  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung**  
Die maximal zulässige Grundfläche für das Baugrundstück beträgt 255 m². Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis max. 600 m² überschritten werden.
- 1.2** Je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3** Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe des Hauptgebäudes, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 5,65 m.
- 1.4** Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

**2.0 Bauweise, Baugrenzen**

- 2.1** Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser
- 2.2** Baugrenze

**3.0 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Verkehrsflächen:**

- 3.1** Befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.).
- 3.2** Überbaubare Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 3.3** Öffentliche Verkehrsfläche
- 3.4** Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig
- 4.0 Weitere Planzeichen**
- 4.1** Maßzahlen in Metern
- 4.2** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**§ 4  
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

- Zulässige Firstrichtung; Satteldach.

**§ 5  
Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Ausgleichsfläche von 255 m² ist zu 25% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter § 6 Ziff. 7). Der Umlinwuchs ist extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden sowie von organischem und mineralischem Dünger ist unzulässig.
- Zu pflanzender Einzelbaum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter § 6 Ziff. 7) Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv., Stammumfang 16-18cm (Anzahl und ungefähre Standort sind einzuhalten)
- Je 250 m² Baugrundstückfläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter § 6 Ziff. 7). Mindestpflanzqualität: Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm Mindestpflanzqualität: Sträucher: 2xv., Höhe 100-150 cm

**§ 6  
Hinweise**

- Auf die örtliche Ortsgestaltungssatzung vom 21.04.2009 wird hingewiesen.
- Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die befestigte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Die Entwässerung von Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung (z.B. Absetzschiacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zuzuführen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch Sickerstest nachzuweisen.
- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke ist nach Vorreinigung (z.B. Absetzschiacht, Absetzteich, Bodenfilter) dem Untergrund zuzuführen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch Sickerstest nachzuweisen.
- Die befestigten Flächen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.).
- Bestehende Grundstücksgrenzen

- 518/1 Flurstücksnummer; z.B.: 518/1
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorgeschlagene Baukörper

- Der Genehmigungsplan ist ein Freiflächenplan beizulegen, in der die vorgeschriebene Durchgrünung darzustellen ist.
- Zu Festsetzungen § 5: Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Rot-Buche	Fagus sylvatica
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Obstbaum	

  

Sträucher	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
	Hassel	Corylus avellana
	Hundrose	Rosa canina
	Kornelrösche	Cornus mas
	Weißdorn	Crataegus spec.
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Europäisches Pfaffenblüchen	Eucryphia europaea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Rote Heckenrösche	Lonicera xylosteum
	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

Bairawies, den 24.04.2013

Geändert am: 09.07.2013

PD Robert Beham BIAV  
Auf der Tränke 5, 83823 Bairawies  
Tel. 08027 / 413

Robert Beham  
Planungsbüro

**E. VERFAHRENSHINWEISE**

- 1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Satzung in der Fassung vom 24.04.2013 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 31.05.2013 bis 01.07.2013 durchgeführt.

- 2. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 94 Abs. 4 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2013 die Satzung in der Fassung vom 09.07.2013 beschlossen.

Greiling, den 09.07.2013

Hans Ostermünchen, 1. Bürgermeister

- 3. BEKANNTMACHUNG**  
Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 09.07.2013. Dabei wurde auf die Einseitigkeit der Satzung hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom 09.07.2013 in Kraft (§ 10 BauGB).

Greiling, den 09.07.2013

Hans Ostermünchen, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Greiling**  
Schulweg 2, 83677 Greiling



Übersichtslageplan

**Einbeziehungssatzung  
Karwendelweg - Ost**

Fassung vom: 09.07.2013