

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Einbeziehungssatzung

"Karwendelweg - Ost"

Begründung

Bairawies, 24.04.2013

geändert: 09.07.2013

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


Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.3	Orts- und Landschaftsbild	3
1.4	Altlasten	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
3.1	Siedlungsentwicklung	3
3.2	Erschließung	3
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung	4
4.4	Grün- und Freiflächen	4
4.4.1	Baumpflanzungen	4
4.5	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz	4
5.	Erschließung	4
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
8.	Flächen- und Kostenbilanz	6
8.1	Flächen	6
8.2	Kosten	6
9.	Anlagen / Sonstiges	6
10.	Grundlagen	6
11.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Grundlage dieser Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung

Die Erstellung der Satzung erfolgt, um ein einzelnes Grundstück welches sich im planungsrechtlichen Aussenbereich befindet, in den Innenbereich einzubeziehen.

Das Grundstück ist bebaut. Vom Eigentümer ist beabsichtigt ein Nebengebäude zu errichten und das Hauptgebäude zu erweitern.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Ortseingang von Greiling und umfasst das Grundstück mit der Flurnummern 518/1 der Gemarkung Greiling.

1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die umgebende Siedlungsstruktur ist charakterisiert durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

1.4 Altlasten

Im Satzungsgebiet 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 31.03.2002, 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. 2 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Das Satzungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Büro U-Plan vom April 2013.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Satzungsgebiet ist nur ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

Der angrenzende Bereich ist durch entsprechende Haustypen geprägt.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Karwendelweg). Gegenüber dem Bestand ist keine weitere Erschließungsmaßnahme erforderlich. Der Grundsatz einer flächensparende Erschließung ist gegeben.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Baugebiet entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.v. § 4 BauNVO.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte Grundfläche (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:
Baugrundstück - 0,21 (0,40)
Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei um eine Fläche bei der die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässige Grundfläche um mehr als 50 % überschritten 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 überschritten.
Es wird eine GRZ von 0,50 erreicht.
Zum Grundstück gehörende Grünflächen (Ausgleichsflächen) dürfen nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.
- c) Die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse, der Anzahl der Wohnungen und der Wandhöhe gewährleisten die Einfügung in die umgebende Bebauung.

4.2 Bauweise

- a) Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung wird eine offene Bauweise festgelegt.
Zulässig ist nur das Einzel- oder Doppelhaus.
- b) Die Situierung der Baugrenze orientiert sich an dem funktional notwendigen Flächenbedarf und an dem Bedürfnis einer räumlichen Einschränkung in Richtung Westen.

4.3 Gestaltung

Die umfassenden Regelungen der Ortgestaltungssatzung rechtfertigen die geringe Anzahl von getroffenen Festsetzungen.

4.4 Grün- und Freiflächen

Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.

Im konkreten Fall dieser Satzung werden nachfolgende Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen getroffen (vgl. auch Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, gefertigt durch das Büro U-Plan vom April 2013).

4.4.1 Baumpflanzungen

Innerhalb des Satzungsgebietes wird durch textliche Festsetzung eine Durchgrünung des Gebietes erwirkt.

4.5 Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt die Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung. Auf dieser ist eine Gehölzpflanzung vorzunehmen.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

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

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße (Karwendelweg). Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

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

Der Gemeinde ist bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme anzustreben ist. Deshalb soll der Bauwerber des Grundstückes veranlasst werden, einen Sickertest bzw. eine Bodenuntersuchung vorzunehmen um im Falle eines positiven Befundes die gewünschte flächige Versickerung zu realisieren.

Das Wasser von Verkehrsflächen darf erst nach Vorreinigung (Absetzschacht, Bodenfilter etc.) in den Untergrund geleitet werden.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende, Trinkwasserleitung 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 der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	E.ON Bayern 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

Schallschutz:

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung innerhalb des neuen Baugebietes wurde auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet. Mit Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Satzungen 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).

Für das Satzungsgebiet wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Darin wurden der Zustand des Gebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um beurteilen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Die Details sind dem Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, gefertigt durch das Büro U-Plan vom April 2013 zu entnehmen.

8. Flächen- und Kostenbilanz

8.1 Flächen

Nettobauland	1.211,00 m ²
Ausgleichs- und Ersatzflächen (innerhalb des Satzungsgebietes festgesetzt)	266,00 m ²

8.2 Kosten

Keine Ausführungen

9. Anlagen / Sonstiges

9.1 Der Begründung liegt der Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom April 2013 bei.

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

9.3 Vorrassichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:
Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.

10. Grundlagen

Der Satzung liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

11. Verfahren

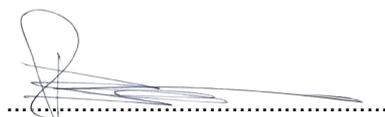
11.1 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.2013 bis 01.07.2013 beigelegt.

Bairawies, den 24.04.2013
Geändert am: 09.07.2013

Greiling, den...10.07.2013...

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling



PB Robert Beham BIAV



Hans Ostermünchner
1. Bürgermeister