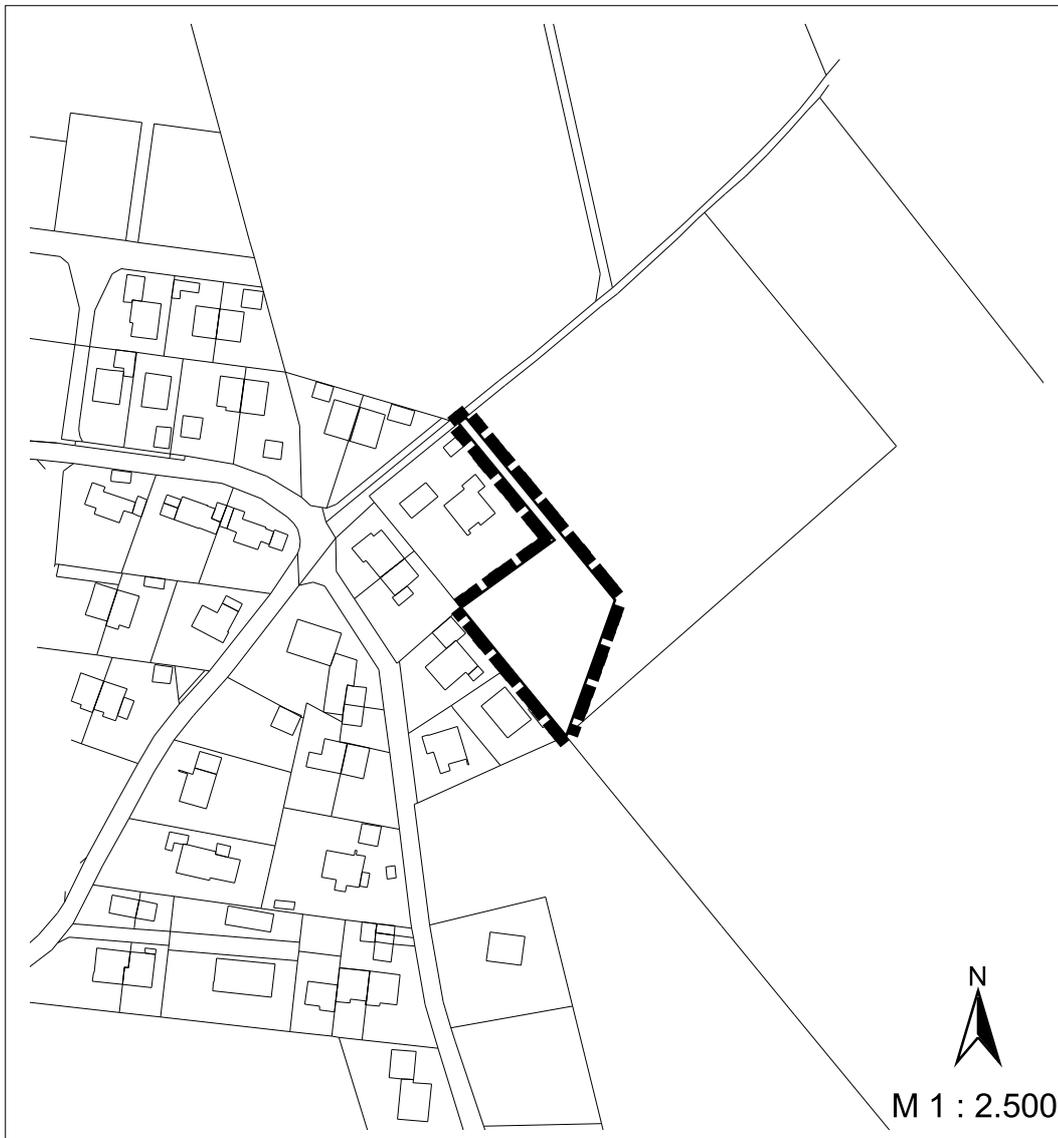


Einbeziehungssatzung Hofzaunweg, Gemeinde Greiling

Übersichtskarte



Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling



Tel.: 08041/9044
Fax 08041/7822-20
E-Mail: gemeinde.greiling@t-online.de
Internet: www.gemeinde-greiling.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



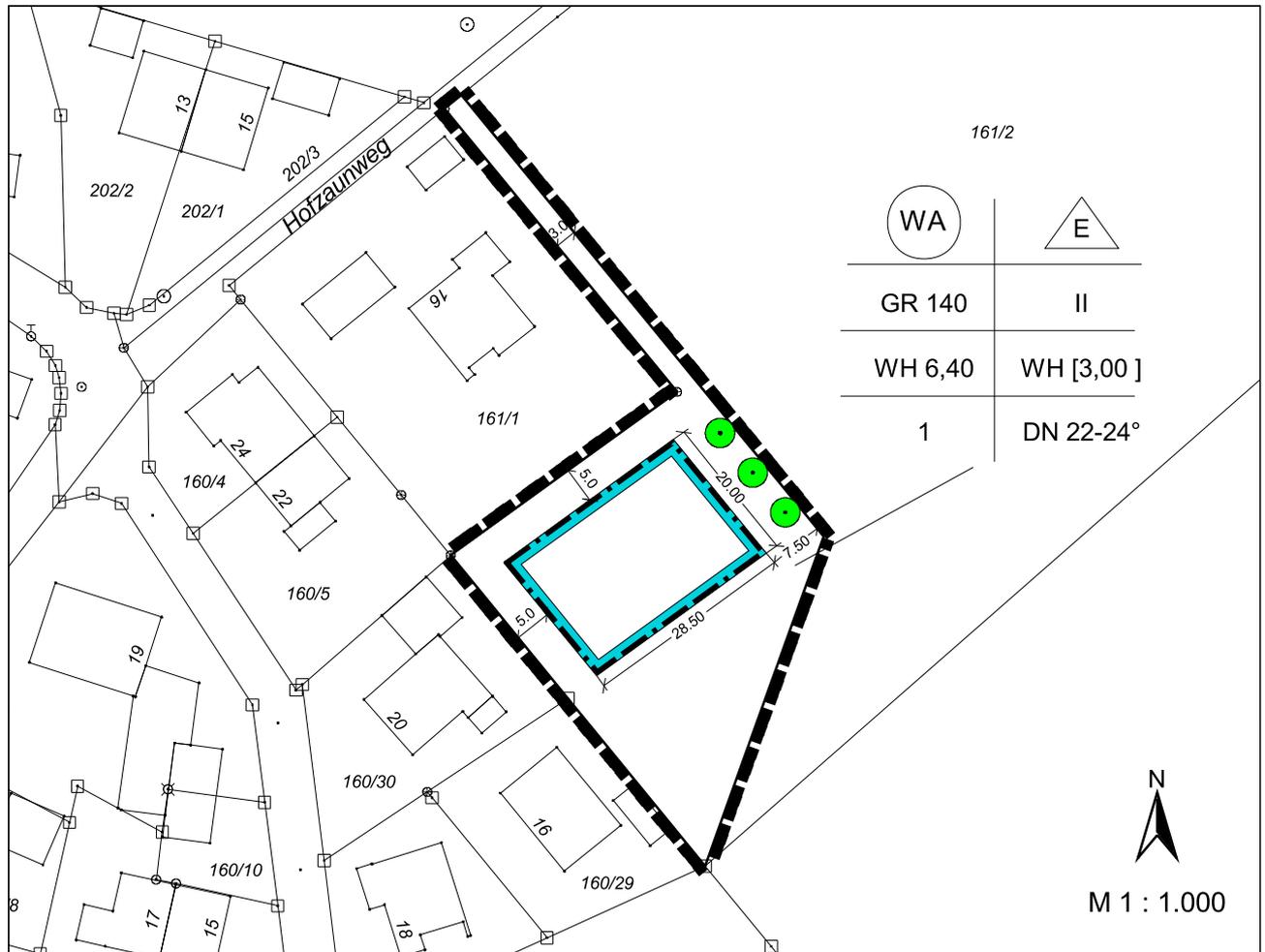
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: 06.09.2016

GEMEINDE GREILING

PLANDARSTELLUNG ZUR

EINBEZIEHUNGSSATZUNG HOFZAUNWEG



Stand: 06.09.2016

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling



Tel.: 08041/9044
Fax 08041/7822-20
E-Mail: gemeinde.greiling@t-online.de
Internet: www.gemeinde-greiling.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Einbeziehungssatzung Hofzaunweg, Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde Greiling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
in Verbindung mit Art. 23 GO folgende

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1:1.000 ersichtliche Plangebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

2. Art der baulichen Nutzung



Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 140 Maximal zulässige Grundfläche (GR) des Hauptbaukörpers in m²

3.2 II Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

- 3.3 WH 6,40 Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Metern, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO
- 3.4 WH [3,00] Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Metern, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO
- 3.5 1 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.
- 4.2  Als Haustyp ist nur ein Einzelhaus zulässig.

5. Grünordnung

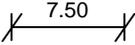
- 5.1  Zu pflanzender Einzelbaum
Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baumarten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig und ortsnah durchgeführt wird.
- 5.2 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstücks sind zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Artenauswahl unter § 4).
- 5.3 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.4 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 1.476 m² außerhalb des Satzungsgebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 762 (TF), Gemarkung Greiling. Der Ausgleichsplan vom September 2016, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zur Einbeziehungssatzung Hofzaunweg, Gemeinde Greiling.

6. Baugestaltung

DN 22-24°

Zulässige Dachneigung in Grad

§ 4 Hinweise

1. 161/2 Flurstücksnummer, z.B. 161/2
2.  Maßzahl in Metern, z. B. 7,50 m

3. Grünordnung/Freianlagen

3.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

- 3.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5. Umweltschutz

Die Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser und anderen regenerativen Energien (z. B. Nahwärme), Kompostierung u. ä. ist erwünscht.

6. Wasserbewirtschaftung

6.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

7. Immissionsschutz

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und zu Stellplätzen der Gemeinde Greiling (Ortsgestaltungssatzung), Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen vom 21.04.2009 ist zu beachten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Greiling, den 13.01.2017


1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am 10.05.2016 |
| 1a. Bekannt gemacht | am 11.05.2016 |
| 2. Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) | vom 26.09.2016 bis 27.10.2016 |
| 3. Satzungsbeschluss | am 15.11.2016 |
| 4. Ausfertigung | am 13.01.2017 |
| 5. Schlussbekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) | am 13.01.2017 |

Gemeinde Greiling, den

- LS -


1. Bürgermeister

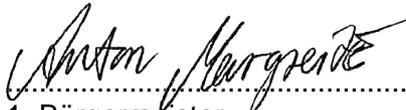


Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.09.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.11.2016 zu Grunde lag.

Gemeinde Greiling, den 13.01.2017

- LS -


1. Bürgermeister

