

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"AM KLEINFELD"
NEUAUFSTELLUNG UND 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, und § 10
Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 141 ff. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(WA) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen
Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-21a BauNVO)

- 2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2 Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 195 m²);
ind. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO
- 2.3 Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 275 m²);
ind. Berücksichtigung von Terrassenflächen
- 2.4 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 darf durch die Grundflächen der in
§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen
Wert (z.B. <160 m²) überschritten werden.
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2.6 Max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus
oder Doppelhaushälfte)
- 2.7 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter
(z.B. 6,50) gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.0 Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude;
angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 716,00
- 3.2 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Nebengebäude;
angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 716,00
- 3.3 Höhe bestehende Schachteldeckung, angegeben in müNN, z.B. 715,92
- 3.4 Höhenrichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter
über Normalnull (müNN), z.B. 716,00

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Zuflächung sind nur Einzelhäuser
- 4.2 Zuflächung sind nur Doppelhäuser (Doppelhaushälften)
- 4.3 Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
i.S.v. § 14 BauNVO;

6.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig
- 6.4 Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Fl.Nr. 201
zu belastende Flächen
- 6.5 Zufahrten, Stellplätze, Wege:
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden
(Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergesunde Decken,
Schotterrasen etc.).

7.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

- 7.1 Maßzahlen in Metern
- 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

- 1.1 Proportionen:
Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1 / 1,4 betragen.
- 1.3 Dächer
Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.
Als Dachdeckung sind nur naturbelaste bis braune Dachpfannen oder
Tonziegel zulässig. Die Dachdeckung ist pro Doppelhaus einheitlich
auszuführen.
- 1.3.1 Dachneigungen:
Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig
gleichen und einheitlichen Neigung von 20° zu versehen.
- 1.3.2 Dachaufbauten:
Dachgauben, Quergiebel und sonstige Dachaufbauten und -einschnitte
sind unzulässig.
- 1.3.3 Standgiebel
Standgiebel sind nur an einer Längsseite (Einzel- und Doppelhaus) zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur ein Standgiebel zulässig.
Dieser ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
Folgende verbindliche Regeln sind zu beachten:
a) Die maximale Höhe beträgt 1,25 m.
b) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Aussenwand-
länge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.
c) Der First muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
d) Die Kombination eines Standgiebels mit einem außerhalb liegenden
Terrassenanker ist unzulässig.
e) Die Breite des Standgiebels einseitig der zugehörigen Dachüberstände
darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.
f) Kollektor- und Photovoltaikanlagen dürfen an den Kehlen von Stand-
giebeln nicht abgestuft angepasst werden (rechteckiges Erscheinungs-
bild).
- 1.3.4 Zwerchgiebel
Zwerchgiebel sind nur an einer Längsseite (Einzel- und Doppelhaus)
zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
Dieser ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
Folgende verbindliche Regeln sind zu beachten:
a) Gegenüber der Hauptfassade nicht vortretend
b) Die Breite des Zwerchgiebels einseitig der zugehörigen Dachüberstände
darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.
c) Der First muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- 1.4 Terrassenanker
Terrassenanker (warme Wintergärten) sind nur unter Beachtung folgender
verbindlicher Regelungen zulässig:
a) Je Hauptgebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) ist maximal ein
erdgeschossiger Terrassenanker zulässig.
b) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,25 m. Die Abdeckung des Erkers
muss eine konstruktive Einheit ohne sichtbare zusätzliche Dachflächen
mit dem überdeckenden Balkon- oder Laubengangs bilden.
c) Ein eigener Abbruch (z.B. durch Putzschicht) ist ausgeschlossen.
d) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Aussenwand-
länge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.
e) Eine Änderung der Terrassenanker über die Gebäudehöhe ist zulässig
wenn die in den Ziffern a) bis c) genannten Regeln eingehalten werden,
jedoch zugleich die Baulänge an der Schmalseite (Gebäudebreite) des
Gebäudes max. 1/4 der dahinter liegenden Aussenwandlänge beträgt.
f) Eine Abschattung über Eck ist unzulässig.
g) An der Gebäudeseite an der ein Terrassenanker errichtet wird, ist der
dahinter liegende Balkon/Laube über die gesamte Aussenwandlänge zu
führen.
h) Die Kombination eines Terrassenankers mit einem außerhalb liegenden
Standgiebel ist unzulässig.
- 1.5 Balkone, Lauben
Balkone und Lauben dürfen bis maximal 1,25 m über die Außenwandflucht
ragen; dies gilt sowohl für die Trauf- als auch die Giebelseite.

C. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

1.0 Grünordnung

- 1.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche; siehe Umweltbericht)
- 1.2 Naturschutzrechtliche
Ausgleichsflächen:
Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 Abs. 3 BauGB in
Verbindung mit § 14 BauSatzG erfolgt im Umfang von 1,327 m² auf einer
Teilfläche der Fl.Nr. 201 Gemeinde Greiling, innerhalb des
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 1.3 Private Grünfläche (Ortsrand- und Gebietsbegrenzung)
- 1.4 Zu pflanzender heimischer, standortgerechter Baum
(vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweis)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
(Anzahl und ungefähre Standort sind einzuhalten)
- 1.5 Begrünung
Baugrundstücke:
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind jeweils ein heimischer
und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte
Pflanzliste unter Hinweis).
Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm.
Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sind nur als frei wachsende Hecken
oder lockere Einzelpflanzungen zulässig.
- 1.6 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunkonstruktion muss 15 cm über
Oberkante des anstehenden Geländes errichten.

2.0 Wasserwirtschaft; Regelung des Wasserabflusses

- 2.1 Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung
(Mägen zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den westlich
angrenzenden Hangflächen und Versickerungsflächen für die nördliche
Mägenstruktur und Erweiterung der Erschließungsstraße)
- 2.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser
zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toiletten-
spülung sind zulässig.
Der Bau von Regenwasserzisternenanlagen ist dem Landratsamt und dem
Wasserwerk zu melden (§ 15 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.

3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 3.1 Solarenergie
Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des
Heizungsnetzes, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in
die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen.
Eine Aufständerung ist unzulässig.
- 3.2 Energieträger / Heizung:
Der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holz-
pellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) zur Beheizung der
Häuser ist zulässig.
Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen außerhalb von
Gebäuden zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A)
nicht überschreitet.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ortsfestsetzungsatzung (OGS) der Gemeinde Greiling in der Fassung vom 21.04.2009 ist in allen
Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

E. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen
den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung
und 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.

F. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
Zu besetzende (aufzulösende) Grundstücksgrenzen
Neuzubildende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer: z.B. 201
Baugrundstücksnummer: z.B. 1
Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des
Änderungsbereiches)
Vorgeschlagene Baukörper
Bestehende Hauptgebäude
Bestehende Nebengebäude
Bestehende öffentliche Kanalisation; unterirdisch

- Unverschlussten Niederschlagswasser aus Dachflächen ist oberflächlich über die befestigte Bodenzone
(mind. 20 cm Oberboden) innerhalb der Baugrundstücke über ein Mulden- oder Rigolensystem dem Unter-
grund zuzuführen.
- Die Entlassung von Verkehrsmitteln innerhalb der Baugrundstücke ist nach Voreinigung (z.B. in einem
Absehtschart, Absehtschart, Bodenfilter) dem Untergrund über ein Mulden- oder Rigolensystem zuzuführen.
- Die Abwasserbeileitung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde
Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Greiling.
Der Anschluss ist sofort möglich.
- Ob Vorkehrungen gegen Grundwasserintritt in Kellerkellern etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung
jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschlägen von Schichten-
wasser sind Kellerschichten grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 49 WHG und 30 BayWHG wird
hingewiesen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freilichtgestaltungsplan und ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern über vorhandene Kabeltrassen und neu zu
verlegende Kabel erforderlich.

- Sollten, im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten
gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege
mitgeteilt werden.
- Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies
unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

- Hinweise zur Grünordnung:
Pflanzlisten:
a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:
Acer campestre Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus Hängebirke
Betula pendula Hainbuche
Carpinus betulus Rotbuche
Fagus sylvatica Eiche
Fraxinus excelsior Vogelkirsche
Prunus avium Stieleiche
Quercus robur Eberesche
Sorbus aucuparia Winterlinde
Tilia cordata Obstbäume regionaler Sorten
b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus sp. Weißdorn
Eucalyptus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus alba Faulbaum
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenröhle
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa arvensis Ackerrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum lantana Schneeball

- Luft-Wärmepumpen, die den unter Ziffer C 3.2 der Festsetzungen enthaltenen Schalleistungspegel nicht
erhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes
der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt
„Tiefenreife Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011
verwiesen, erscheinbar unter:
www.lfu.bayern.de/tem/waermpumpen/doc/tiefenreife_gerauesche_tell3_luftwaermpumpen.pdf
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden
landwirtschaftlichen Grünflächen sind im Rahmen der üblichen Tätigkeiten hinzunehmen.

Bairawies, den 08.07.2014

Geändert am: 07.10.2014
09.12.2014

PG Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies, Tel. 08027 / 41
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

G. VERFAHRENSHINWEISE

("Normalverfahren" gemäß §§ 2 und 3 BauGB)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2014 die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2013 ortsüblich
bekannt gemacht.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2014
wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 22.07.2014 bis 20.08.2014
durchgeführt.
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2014 wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.10.14 bis 17.11.2014
durchgeführt.
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2014 wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.10.14 bis 17.11.2014
durchgeführt.
5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2014
den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2014 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 16.01.2015.

Anton Margreiter, 1. Bürgermeister

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 16.01.2015.
Dabei wurde auf die Einseitigkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2
BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom
09.12.2014 in Kraft (§ 10 BauGB).

Greiling, den 16.01.2015

Anton Margreiter, 1. Bürgermeister

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling



BBP Nr. 10
„Am Kleinfeld“
Neuaufstellung und Erweiterung

PG Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies, Tel. 08027 / 41
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

Stand : 09.12.2014