

# Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kleinfeld" 4. Änderung (1. Änderung nach Neuaufstellung) Begründung

Bairawies, 10.05.2016

Entwurf und Planung:  
Planungsbüro Robert Beham BIAV  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies  
geändert: Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642  
E-Mail: [office@planungsbuero-beham.de](mailto:office@planungsbuero-beham.de)  
Internet: [www.planungsbuero-beham.de](http://www.planungsbuero-beham.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	3
1.1 Anlass der Planung.....	3
1.2 Lage im Gemeindegebiet .....	3
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	3
2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
<b>3 Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	3
<b>4 Städtebauliches Konzept</b> .....	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
<b>5. Erschließung</b> .....	4
5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2 Planstraßen .....	4
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	4
6.1 Schmutzwasser .....	4
6.2 Oberflächenentwässerung .....	4
<b>7. Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	4
<b>8. Umweltbericht</b> .....	4
<b>9. Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	4
9.1 Flächen .....	4
9.2 Kosten .....	4
<b>10. Anlagen / Sonstiges</b> .....	5
<b>11. Grundlagen</b> .....	5
<b>12. Verfahren</b> .....	5

## 1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

### 1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Neuaufstellung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Erweiterung / Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Vergrößerung der Muldenfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hangflächen (Versickerungsfläche).  
Die Fläche verhindert eine Überschwemmung des Baugebietes und ist aus technischen Gründen erforderlich
2. Ausweisung von Anbauzonen zur Errichtung von Außentreppen.  
Die Errichtung von Aussentreppen zur Erschließung einer zweiten Wohneinheit stellt eine kostengünstige Variante zur konventionellen Erschließung über einen innenliegenden Treppenraum dar.  
Die Gemeinde hat in der Vergangenheit vielen derartigen Erschließungen zugestimmt, weshalb aus Gründen der Gleichbehandlung auch den Bauwerbern im Plangebiet solches ermöglicht werden soll.

### 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Greiling in ca. 500 m Entfernung von der Ortsmitte. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 201 der Gemarkung Greiling.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der rechtswirksame FNP stellt im Erweiterungsbereich eine landwirtschaftliche Grünfläche dar, so dass eine Änderung des FNP notwendig ist. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

## 3 Ziele dieser Bebauungsplanänderung - erweiterung

- 3.1 Schaffung eines Überschwemmungsschutzes aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hangflächen durch ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen.
- 3.2 Schaffung einer weiteren Erschließungsvariante über Außentreppen zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit je Einzelhaus.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.  
Der Ausschluss von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist gerechtfertigt, da für derartige Nutzungen kein Bedarf gegeben ist.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der max. überbaubaren Grundflächen festgelegt.  
Die festgesetzten überbaubaren Grundflächen entsprechen folgender tatsächlicher Verhältniszahlen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO:  
Bauraum 1 - 0,34 (0,60)  
Bauraum 2 - 0,39 (0,67)  
Bauraum 3a - 0,35 (0,62)  
Bauraum 3b - 0,35 (0,63)  
Bauraum 4 - 0,39 (0,58)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht 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 in einigen Bauräumen überschritten. Die Überschreitungen sind begründet durch die ungünstige Erschließungssituation der Grundstücke (von Süden).

## 5. Erschließung

### 5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

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

### 5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch im Bestand vorhandene Gemeindestraßen. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich. Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien sind in der konkreten Planung deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen.

## 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

#### 6.2.1 Überflutungsschutz

Zum Schutz der Neubauten vor wild abfließendem Wasser aus den nördlich angrenzenden Wiesenflächen wird das Gelände im Bereich der Ortsrandeingrünung entsprechend modelliert und zusätzlich ein ca. 1,5 m breiter Graben geschaffen, der bis zum Kies ausgehoben und mit Rollkies verfüllt wird.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziff. 2 durchgeführt wird. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

## 8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7)

## 9. Flächen- und Kostenbilanz

### 9.1 Flächen

Bruttofläche (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	7.040,50 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	5.702,00 m <sup>2</sup>
Nettobauland	3.777,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.925,50 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen (Geh- und Fahrtrecht)	215,50 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen

## 10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

## 11. Grundlagen

Keine bzw. entfällt

## 12. Verfahren

### 12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2016 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführt.

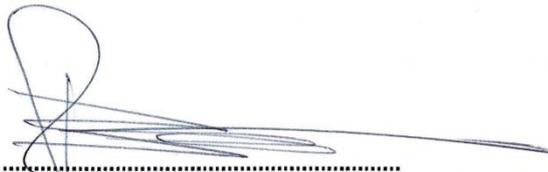
### 12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2016 wurde in der Zeit vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 10.02.2016  
Geändert am: 10.05.2016

Greiling, den 11.05.2016

Entwurf und Planung:



.....  
PB Robert Beham BIAV  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies  
Tel. 08027 / 413

  
Robert Beham  
Planungsbüro



Gemeinde Greiling

  
.....  
Anton Margreiter  
1. Bürgermeister