

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AM KLEINFELD"

5. ÄNDERUNG (2. ÄNDERUNG NACH NEUAUFSTELLUNG)

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.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.
Die Gliederung bzw. Ziffernfolge entspricht dem Bebauungsplan der Neuaufstellung (3. Änderung).
Ansonsten verbleibt es beim Bebauungsplan der Neuaufstellung (3. Änderung), in Kraft seit 16.01.2015.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

2.2

195		
-----	--	--

 Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 195 m²);
incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

2.3

(275)		
-------	--	--

 Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 275 m²);
incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen

2.3

<160>		
-------	--	--

 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.

2.4

Ⓜ		
---	--	--

 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

2.5

2		
---	--	--

 Max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus
oder Doppelhaushälfte)

2.6

6.50		
------	--	--

 Maximal 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

		716,00
--	--	--------

 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Hauptgebäude;
angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 716,00

3.2

		716,00
--	--	--------

 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Nebengebäude;
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  Zulässig sind nur Einzelhäuser

4.3  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet

4.4  Anbauzone
Fläche für die Errichtung von Aussentreppen in der festgelegten Tiefe

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)

6.3  Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig

7.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

7.1  Maßzahlen in Metern

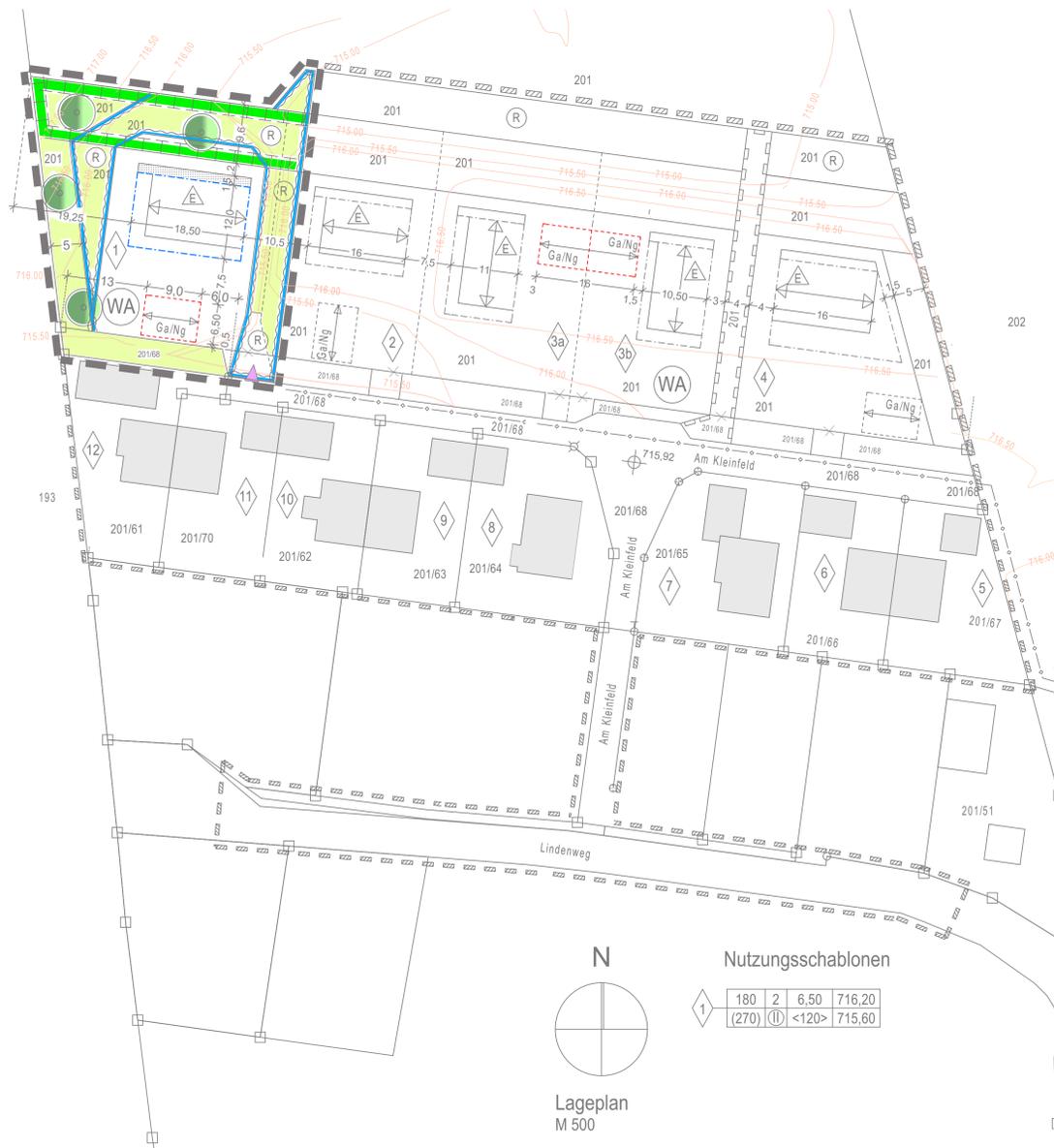
7.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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
zum ursprünglichen Bebauungsplan = 3. Änderung u. Neuaufstellung)

1.3  Private Grünfläche (Ortsrand- und Gebietseingrünung)



2.0 Wasserwirtschaft; Regelung des Wasserabflusses

2.1  Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung
(Mulden zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den westlich
angrenzenden Hangflächen und Versickerungsflächen für die nördliche
Muldenstruktur und Entwässerung der Erschließungsstraße)

3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

3.1 Solarenergie Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des
Heizungssystems, 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 Schalleistung 50 dB(A)
nicht überschreitet.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ortsgestaltungssatzung (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

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen
den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zu widerhandlungen 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 beseitigende (aufzulösende) Grundstücksgrenzen
201
 Flurstücksnummern; z.B. 201
Baugrundstücksnummer; z.B. 1
 Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des
Änderungsbereiches)
- Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische, d. h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens
festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich
das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittellungspflicht gemäß Art.1 BayBodSchG).

Bairawies, den 13.11.2017

Geändert am: 20.02.2018


PB Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies, Tel. 08027 / 413
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

G. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Änderung des Bebauungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 19.09.2017 ortsüblich
bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2017 wurde
gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 27.11.2017 bis
08.01.2018 durchgeführt.

3. 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 13.11.2017 wurde in der Zeit vom 27.11.2017 bis 28.11.2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1
und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

4. SATZUNGSBESCHLUSSE
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2018
den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2018 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 23.02.2018.


Anton Margreiter, 1. Bürgermeister

5. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.02.2018.
Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die
vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2018 in Kraft
(§ 10 BauGB).

Greiling, den 23.02.2018


Anton Margreiter, 4. Bürgermeister

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling




Robert Beham
Planungsbüro

Stand : 20.02.2018