

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kleinfeld" 5. Änderung (2. Änderung der Neuaufstellung) Begründung

Bairawies, 20.02.2018

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
Internet: www.planungsbuero-beham.de


Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

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

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 Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Änderung der Höhenlage (OKFFB im EG) des Hauptbaukörpers der Parzelle 1.
Die Änderung ist aus technischer Sicht erforderlich. Die Höhersetzung um 50 cm bietet einen erhöhten Überschwemmungsschutz aus den angrenzenden unbebauten Flächen im Norden und Westen.
2. Verschiebung (Lageänderung) des Nebengebäudes um 5,85 m in Richtung Osten.
Dadurch verringert sich die befestigte Zufahrtsfläche, d.h. es entsteht eine gegenüber der Vorplanung reduzierte Pflasterfläche.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 201 der Gemarkung Greiling und hat eine Fläche von 1.504 m².

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der rechtswirksame FNP sieht eine der Planung entsprechende Nutzung vor.

3 Ziele dieser Bebauungsplanänderung

Siehe Ziffer 1.1

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der max. überbaubaren Grundflächen festgelegt. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen entsprechen folgender tatsächlicher Verhältniszahlen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO:
Bauraum 1 - 0,34 (0,50)

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 nicht erreicht.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

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

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7)

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttofläche (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.504,00 m ²
Bruttobauland	1.504,00 m ²
Nettbauland	783,00 m ²
Private Grünflächen	721,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

Keine

11. Grundlagen

Keine bzw. entfällt

12. Verfahren

12.1 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.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

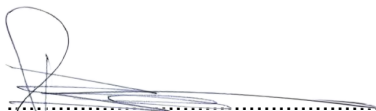
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2017 wurde in der Zeit vom 27.11.2017 bis 28.01.2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 13.11.2017
Geändert am: 20.02.2018

Greiling, den.....23.02..2018

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling



Robert Beham
PB Robert Beham BIAV
Architekten und Ingenieure



Anton Margreiter
1. Bürgermeister