

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "SONDERGEBIET TENNIS- UND REITSPORT"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Greiling, Ortsteil 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. 91 Abs. 3 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet Tennis- und Reitsport
Zulässig ist: - Betrieb von Tennisplätzen
- Reitsportbetrieb
- Betrieb einer Schank- und Spielwirtschaft
- Max. 3 Betriebswohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
nur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3 Baugrenze
Untergeordnete erdgeschossige Gebäudeteile (Eingangsvorbauten, Wintergärten usw.) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis maximal 1,50 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.
- 1.4 Überbaubare Fläche für aufgeständerte, nicht überdachte Terrasse in Holzkonstruktion.
OK Terrassenböden = OK Fußböden Obergeschoss.
- 1.5 Überbaubare Fläche für Reithalle
- 1.6 Überbaubare Flächen für Stallungen
- 1.7 Überbaubare Fläche für Pferde-Führanlage
- 1.8 Überbaubare Fläche für Nebengebäude
- 1.9 Laufgärten für Pferde (Paddock)
- 1.10 Fläche für nicht überdachte Tennisplätze
- 1.11 Überbaubare Fläche für Gaststättennutzung
- 1.12 Überbaubare Fläche für Wohnnutzung
- 1.13 Balkone und Lauben sind bis zu maximal 1,45 m Bautiefe zulässig.
- 1.14 Balkone und Lauben können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (s.auch Ziffer 1.13)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 207
Maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche in Quadratmeter; z.B. 207 m² (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).
- 2.2 Die insgesamt zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Flächen, um 3.211 m² überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von OK fertigem Fußboden im Erdgeschos bis zur Schrittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut beträgt:
- für das Gebäude "Wohnen / Stallungen" 9,00 m,
- für das Gebäude "Gaststätte / Reithalle" 5,50 m.
Das Maß zwischen Oberkante Firstdecke und Unterkante Sparren darf maximal 40 cm betragen.

3.0 Baugestaltung

- 3.1 Dächer
Satteldach, Firstrichtung zwingend. Der First ist durchlaufend mittig über die Längsseite zu legen. Dachgäuben u. Dacherschneide sind unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonpfannen zu verwenden.
Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 28 Grad.
- 3.2 Fenster und Fensterläden
sind vorzugsweise in Holzbauweise zu erstellen. Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflügelig, kräftiges Mittelstück).
- 3.3 Balkone und Lauben
sind in Holzbauweise mit schichten Zielformen auszuführen.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche (Feld- und Waldweg)
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 4.5 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig
- 4.6 Private PKW - Stellplätze

5.0 Einfriedungen

- 5.1 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
- 5.2 Zaunlinie
Entlang dieser Linie ist ein Holzzaun (Breiter-, Stangen- und senkrechte Laten- und Staketenzäune) mit einer Höhe bis max. 1,0 m über Gelände zu errichten.
- 5.3 Für die Einzäunung der Pferdekoppel und des Paddock's sind Holz- zäune aus zwei waagrecht Rundhölzern mit einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zulässig
- 5.4 Für die Einzäunung der Tennisplätze sind grüne Maschendrahtzäune mit Stahlposten und einer Höhe von max. 3,00 m über dem Niveau des Platzes zulässig

6.0 Grünordnung

- 6.1 Privater Kinderspielfplatz
- 6.2 Pferdekoppel
- 6.3 Private Grünfläche (Gebiets-Randelgrünung)
- 6.4 Private Grünfläche (Pufferfläche zwischen Kinderspielfplatz, Tennisplätzen und Pferdekoppel)
- 6.5 Zu pflanzender Baum
- 6.6 Bestehender, zu erhaltender Baum
- 6.7 Bestehende, zu erhaltende Strauchpflanzung

7.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 7.1 Solarenergieanlagen (Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.
- 7.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Gartenwasser sind zulässig (die einschlägigen gemeindlichen Vorschriften einschl. der Trinkwasserverordnung - § 17 Abs. 1 - sind zu beachten); das Überwasser ist in den Untergrund zu leiten. Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Der Einsatz von Biomasse als Energieträger (Holzpellets, Hackschnitz) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.

8.0 Weitere Planzeichen

- 8.1 Maßzahlen in Metern
- 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Auf die örtliche Ortsfeststellungsatzung vom 14.07.2004 wird hingewiesen.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.
Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die 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

D. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

- Auf die landestypischen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.
- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, ist oberrflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Voreinrichtung (z.B. Absetzschacht, Absetzteil Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zuzuführen.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an an den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Greiling.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Greiling.
- Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus verdeckt, d.h. nicht sichtbar, aufzustellen.

Bairwies, den 19.04.2005
Geändert am: 02.08. 005
12.10.2005

PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA
Auf der Tanne 3
83623 BARAWIES
Tel: 089 97 4113 oder 298
Fax: 089 97 4113 oder 298

Der Entwurfsverfasser

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 29.05.04. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 09.05.2005 bis 06.06.2005 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2005 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 04.05.2005 bis 06.06.05 durchgeführt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Erholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2005, wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 17.08.2005 bis 19.09.2005 durchgeführt.
5. Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2005 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 23.06.2006

(1. Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.06.2006. 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 23.06.05 in Kraft (§ 10 BauGB).

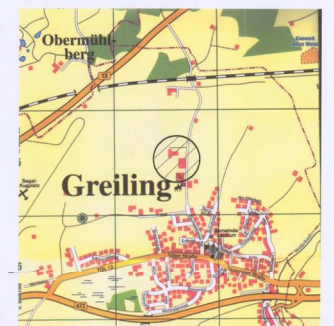
Greiling, den 23.06.2006

(1. Bürgermeister)

Gemeinde Greiling



BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "SONDERGEBIET TENNIS- UND REITSPORT"



Übersichts- Lageplan