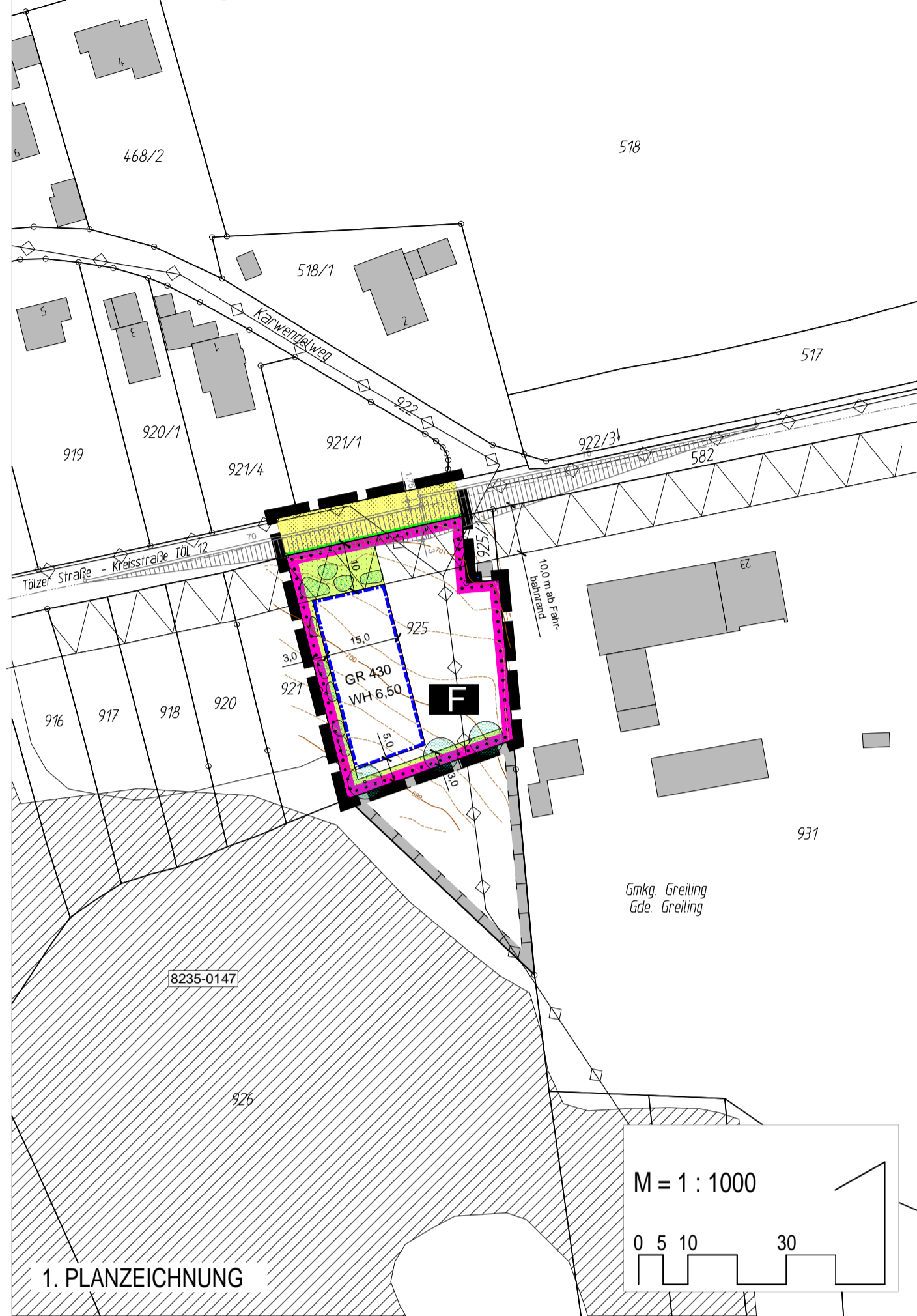


Bebauungsplan Nr. 12 "Feuerwehrhaus"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Greiling erlässt aufgrund
 - der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 den

Bebauungsplan Nr. 12 "Feuerwehrhaus" als Satzung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
 Fläche für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung Feuerwehrhaus
- Maß der baulichen Nutzung**

GR 430	Höchstzulässige Grundfläche GR für das Baugrundstück in qm, z.B. 430 qm
WH 6.50	Höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6.50 m
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 öffentlichen Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 freizuhaltenes Sichtfeld mit den Abmessungen: Tiefe 3 m in der Zufahrt auf den Straßenverkehr in die TÖL 12 mit der Seitenlänge l = 70 m gem. RASt (siehe 4.9).
- Grünordnung**
 zu begrünende Grundstücksfläche

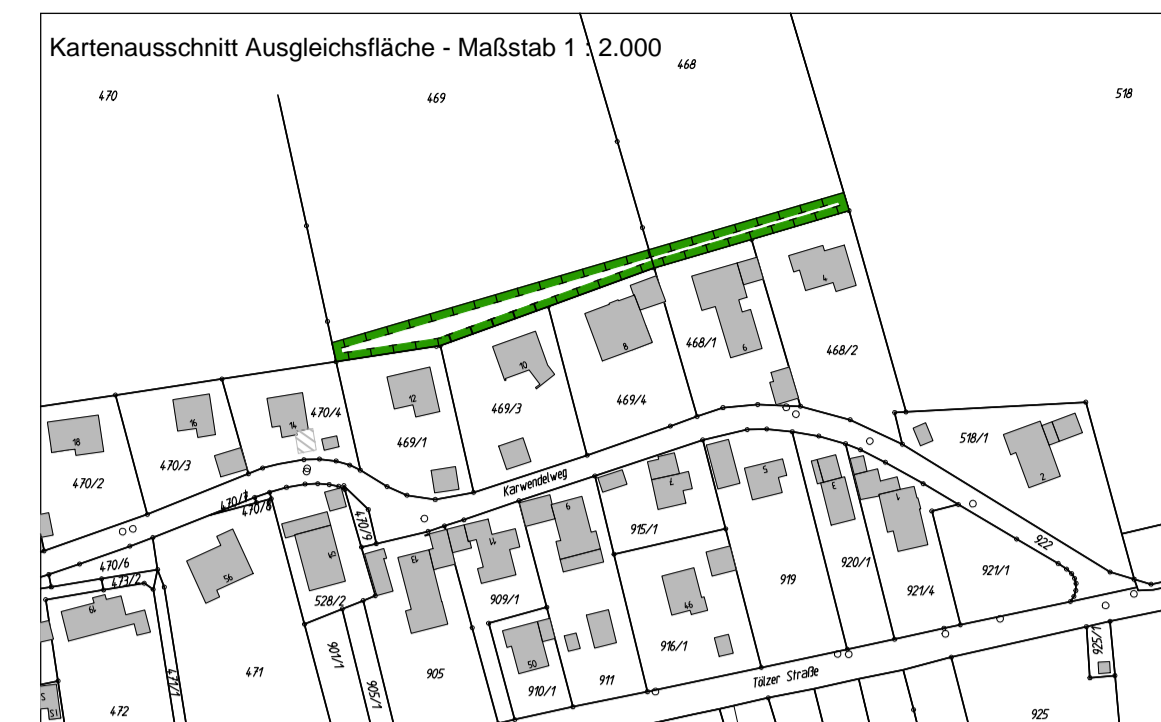
- Natur und Landschaft**
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- sonstige Planzeichen**
 Maßzahl in m, z.B. 3,0 m

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 925
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- bestehende Hauptabwasserleitung
- dinglich gesicherte Ausgleichsfläche (außerhalb des Geltungsbereichs)
- amtlich kartiertes Biotop mit Nr. (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Anbauverbotszone (10,0 m) zur Kreisstraße TÖL12
- Standortvorschlag für zu pflanzenden Laubbaum gem. 4.7.2
- Standortvorschlag für zu pflanzenden Strauch/Strauchgruppe gem. 4.7.3
- Höhengichtlinien des vorhandenen Urgeländes

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.
 2.2 Die max. zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
 2.3 Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf auf max. 700,50 m üNN liegen.
- Bauliche Gestaltung**
 3.1 Dächer
 Für Haupt- und Nebengebäude werden als zulässige Dachform symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-25° festgesetzt. Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot - rotbraun auszuführen.
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach ausgeführt werden; aufgeständerte Anlagen in abweichenden Neigungswinkeln sind unzulässig.
 3.2 Außenwände von Gebäuden sind mit verputztem Mauerwerk oder mit Holzverschalung zulässig. Grelle Farbenstriche sind unzulässig.
- Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**
 4.1 Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den zu begründenden Grundstücksflächen zulässig.
 4.2 Flächen für offene Stellplätze sind wasserdurchlässig (Schotterrasen, breittüftiges Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, etc.) zu gestalten.
- Geländeveränderungen**
 Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden, Stützmauern sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,20 m zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 m untereinander und zu benachbarten Grundstücksgrenzen einzuhalten. Stützmauern sind mit heimischen Gehölzen vorzupflanzen.
- Einfriedungen**
 Als Einfriedungen sind nur Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,20 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschlitzen sind unzulässig.
- Grünordnung**
 7.1 Die zu begründenden Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 7.2 Auf dem Baugrundstück sind 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm;
 beispielhafte Artenauswahl: Bergahorn, Grauerle, Gem. Esche, Rotbuche, Bergulme, Hängebirke
 7.3 Auf dem Baugrundstück sind insgesamt 40 heimische, standortgerechte Sträucher freiwachsend als lockere Einzelpflanzung oder in Gruppen von 3-5 Sträuchern zu pflanzen;
 Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm;
 beispielhafte Artenauswahl: schwarzer Holunder, Salweide, Hasel, Schneeball, Roter Hartriegel, Faulbaum;
 Bei Strauchpflanzungen innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Kreisstraße ist durch regelmäßigen Verjüngungsschnitt die Stammbildung zu verhindern.
 7.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**
 Als Ausgleich für den Bebauungsplan und die mit seiner Umsetzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Flächen zugeordnet:
 Die in nachstehendem Kartenausschnitt lagemäßig durch Planzeichen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordneten Teilflächen der Flur-Nrn. 468 und 469, Gemarkung Greiling, im Gesamtumfang von 850 m²
 Auf den Flächen ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Hierzu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - in den ersten drei Jahren Mahd nach Bedarf zur Reduzierung der Wuchskraft des Standorts
 - danach 1- bis 2-malige Mahd je Jahr
 - Mahd mit Mähgutabfuhr
 Darüber hinaus ist auf den nördlich oberhalb gelegenen Teilflächen der Flur-Nrn. 468 und 469 mit Düngung ein Abstand von mindestens 5 m zu den Flächen einzuhalten, um Nährstoffeinträge in die Fläche zu verringern.



- Sichtflächen**
 Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Flächen des Sichtdreiecks sind von allen Sichthindernissen mit einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnebene freizuhalten. Dies betrifft u.a. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände als auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze sowie die Ablagerung oder das Abstellen von Gegenständen. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Alle Bauvorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Hinsichtlich der Genehmigungspflicht für Einleitungen wird auf Art. 41c BayWG hingewiesen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und in den Mischwasserkanal einzuleiten. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei nachhaltige Verunreinigungen der Gewässer zu befürchten sind. Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall.
- Die passive wie aktive Nutzung der Solarenergie sowie die Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen.
- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrVG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand wird durch das Staatliche Bauamt Weilheim erteilt. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß An. 23-BayStrVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m (Gesch. <= 100km/h) vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße TÖL 12 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Sie müssen einen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 10 m und einen Längsabstand von mind. 40 m aufweisen.
- Auf eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) nach Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG für einen Aufschluss, eine Ableitung und Umleitung von Grundwasser während der Bautätigkeit wird hingewiesen. Diese ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. durch die Errichtung eines Kellergeschosses im Grundwasser) nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig ist.
- Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist
- Die Genehmigungsfreistellung wird für die Errichtung des Feuerwehrhauses ausgeschlossen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2016 hat in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2016 hat in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Greiling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2017 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 17.05.2017

Anton Margreiter
 Anton Margreiter
 Erster Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Greiling, den 02.06.2017

Anton Margreiter
 Anton Margreiter
 Erster Bürgermeister



Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.06.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Greiling, den 06.06.2017

Anton Margreiter
 Anton Margreiter
 Erster Bürgermeister



Siegel

GEMEINDE GREILING LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "FEUERWEHRHAUS"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046220
 Fax: 08441 5046250
 EMail: info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 13.09.2016
 DEN 10.01.2017
 DEN 16.05.2017