



**NEUAUFSTELLUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 – „OST“**

der Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen,  
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich.

Die Gemeinde Greiling erlässt diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **SATZUNG**.

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der baulichen Nutzung; Bauweise**

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
2.2 Auf den Baugrundstücken 3, 4 und 5 sind nur Einzelhäuser, auf allen anderen Baugrundstücken Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmeter (z.B. 198 m<sup>2</sup>)
- 3.2 Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche in Quadratmeter bis zu diesem Wert (z.B. 411 m<sup>2</sup>), durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse maximal (z.B. 2)
- 3.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (z.B. 2 Stk); Doppelhäuser gelten als ein Wohngebäude

3.5 Die Wandhöhe sind für die geplanten Hauptgebäude folgende maximalen Maße zulässig, gemessen von Oberkante Fertiger Fußboden (OKF) im Erdgeschoss, bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut:

- 3.5.1 Für die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 2, 3, 4 und 5: 5,45 m
- 3.5.2 Für die Gebäude auf allen anderen Grundstücken: 6,40 m

3.6 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden, gemessen von OKF im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, darf an keiner Stelle das Maß von 3,10 m überschreiten.

3.7 Die Höhenlage der einzelnen Gebäude im Gelände, bezogen auf Normalnull (NN), sowie weitere Maße zur Situierung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken und zu diesen selbst, sind im Höhenlageplan in der Fassung vom 17.04.2013 festgelegt. Er ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**4. Baugrenze; Gestaltung**

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Überbaubare Fläche für Garagen (Situierung und Firstrichtung zwingend)
- 4.3 Überbaubare Fläche für Nebengebäude (Situierung und Firstrichtung zwingend)
- 4.4 Firstrichtung (zwingend)

4.5 Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 22 bis 27 Grad auszubilden. Alle Dächer sind mit ziegelroten Pfannen einzudecken. Dacheinschnitte (z.B. negative Giebeln) sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Hausteile die gleiche Wandhöhe gemäß Festsetzung F.3.5.2, sowie die selbe Dachneigung aufweisen.

4.6 Die Dachneigung und Eindeckung von Garagen und Nebengebäuden sind der von Haupthäusern anzupassen.

**Nutzungsschablonen:**

1	197 II 469 4	2	194 II 426 2	3	189 II 427 1	4	180 II 376 1
5	197 II 416 1	6	198 II 449 2	7	198 II 475 2	8	198 II 478 2
9	198 II 480 2	10	198 II 514 2				

- 4.7 Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen sind unzulässig.
- 4.8 Das vorhandene Gelände ist in Exposition und Neigung soweit als möglich zu belassen.

**5. Verkehrsflächen**

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie

**6. Grünordnung**

- 6.1 Private Grünfläche
- 6.2 Zu erhaltende Bäume
- 6.3 Zu pflanzende Bäume, nur heimische Laubbäume
- 6.4 Für Heckenpflanzungen entlang öffentlicher Flächen und zur freien Landschaft hin sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

**7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Maßangabe in Meter (z.B. 12,0)
- 7.2 Grundstückszufahrt; nur hier zulässig
- 7.3 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes (siehe Festsetzungen 7.4 bis 7.5.2)
- 7.4 Die Baugrundstücke 1 bis 6 liegen im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Ausg. November 1989. In diesem Bereich gelten bei Neubauten und Umbaumaßnahmen entsprechend erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Grundstücke 7 bis 10 liegen in einem Bereich ohne besondere Anforderungen an den Schallschutz.
- 7.5 Für den Lärmpegelbereich II (Grundstücke 1 bis 6) wird festgesetzt:
- 7.5.1 Schlaf- und Kinderzimmer sind an die Nordseiten der Gebäude zu orientieren. Soweit nicht alle genannten Räume entsprechend angeordnet werden können, sind die straßenzugewandten Fassaden der West-, Süd- oder Ostseite mit zusätzlichen, fensterunabhängigen schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Das Bauschalldämmmaß muss dem Bauschalldämmmaß der Fenster entsprechen.
- 7.5.2 Die Schallschutzfenster müssen die Anforderungen VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987, erfüllen.
- 7.6 Strom- und Medienleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.
- 7.7 Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von wasserundurchlässigen und geneigten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Zugängen ist auf dem Baugrundstück selbst zu entwässern. Es darf nicht auf Straßenverkehrs- oder sonstige benachbarte Flächen geleitet werden.
- 7.8 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, sowie Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen und Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

**B. HINWEISE**

- 1. Bestehende Grundstücksgrenze
- 2. Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 3. Zu beseitigende Grundstücksgrenze
- 4. Flurnummer (z.B. 119/1)
- 5. Bestehendes Gebäude (Beispiel)
- 6. Baugrundstücks-Nummer (z.B. 4)

7. Den Bauvorlagen im Geltungsbereich sind Freiflächen-Gestaltungspläne beizufügen. Aus diesen müssen die Baukörper, alle befestigten Flächen (mit Materialangabe und Oberflächen-Beschaffenheit) und die beabsichtigte Begrünung des Grundstückes (Art und Größe, sowie Standort der Bäume und sonstigen Bepflanzungen) ersichtlich sein.

8. In den Ansichtsplänen der Bauvorlagen ist der vorhandene und – bei beabsichtigten Veränderungen – der geplante Geländeverlauf darzustellen. Dazu sind Geländeschnitte in den Fluchten der vier Haupt-Außenwände bis mindestens 4,0 m über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinausgehend, einzuzeichnen. Die Schnitte sind an den Grenzen und weiterhin im Abstand von mindestens 4,0 m mit Höhenkoten, bezogen auf vorhandene, dauerhafte Fixpunkte zu versehen.

9. Für die im Lärmpegelbereich II liegenden Wohngebäude der Baugrundstücke 1 bis 6 ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Einhaltung der erforderlichen Bauschalldämmmaße entsprechend der DIN 4109 mit den Bauanträgen, bzw. mit den für die Genehmigungs-freistellung erforderlichen Unterlagen nachzuweisen.

10. Die Grundwasserflurabstände, sowie die Belastbarkeit der Baugründe sind nicht bekannt. Die Erkundung der Baugründe obliegt den jeweiligen Bauwerbern. Von diesen ist auch eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Keller-räume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei An-schneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Auf Art. 15 und Art. 70 BayWG wird hingewiesen

- 11. Wasserzisternen (auch unterirdisch) zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung sind zulässig. Der Bau von Regenwasser-Nutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasser-Versorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV und § 3 Abs. 2 AVB WasserV).
- 12. Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen und sonstige versiegelte Bereiche anfallende Niederschlagswasser sind oberflächlich über die belebte Bodenschicht (mindestens 20 cm Oberboden) zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschacht, Absetzloch, oder Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole oder Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens in diesem Bereich ist durch Sickerversuch nachzuweisen.
- 13. Auf die Baugrundstücke im Geltungsbereich einwirkende Emissionen aufgrund benachbarter, landwirtschaftlich genutzter Flächen sind zu dulden.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- 1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verliert der bisherige Bebauungsplan Nr. 1 „Greiling Ost“ in der letzten Fassung seine Gültigkeit.
- 2. In Bezug auf Zulässigkeiten, die mit baulichen Maßnahmen zusammenhängen und die in diesem Bebauungsplan nicht als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen wurden, wird auf die geltende Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde in der Fassung vom 21.04.2009 hingewiesen.
- 3. Die Ziffern 3.1 und 3.2 der geltenden Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde in der Fassung vom 21.04.2009 finden in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.

**D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, wie deren Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung, oder Zerstörung, werden gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ebenfalls als Ordnungswidrigkeit geahndet.

**E. VERFAHRENSHINWEISE**

- 1. Der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 15.11.2011 gefasst und am 14.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.10.2012 mit Begründung hat in der Zeit vom 30.11.2012 bis 02.01.2013 stattgefunden (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB).
- 3. Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.10.2012 mit Begründung wurde in der Zeit vom 30.11.2012 bis 02.01.2013 durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB).
- 4. Die erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2013 mit Begründung wurde in der Zeit vom 29.04.2013 bis 14.05.2013 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB).
- 5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2013 wurde vom Gemeinderat am 21.05.2013 gefasst (§ 10 BauGB).

Greiling, den 22.5.13

Hans Ostermünchner, 1. Bürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in dieser Bekanntmachung enthalten. Dabei wurde auch auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2013 trat damit in Kraft (§ 10 BauGB).

Greiling, den 22.5.13

Hans Ostermünchner, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE GREILING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 – „GREILING OST“  
NEUAUFSTELLUNG**

Planung:

PETER SCHÜRCH  
ARCHITEKT  
DIPL.-ING. FH/TU  
BIRKENWEG NR. 11  
D-83674 GAISSACH  
TELEF. 08041-3668  
FAX. 08041-795874

