

# Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Bebauungsplan Nr. 4 Greiling Süd, 10. Änderung

### Begründung

Bairawies, 10.01.2017

geändert: 14.03.2017

Entwurf und Planung:  
Planungsbüro Robert Beham BIAV  
Architekten und Ingenieure  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies  
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642  
E-Mail: [office@planungsbuero-beham.de](mailto:office@planungsbuero-beham.de)  
Internet: [www.planungsbuero-beham.de](http://www.planungsbuero-beham.de)

  
Robert Beham  
Planungsbüro

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild .....	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	3
1.2.4	Alllasten .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP) .....	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz .....	3
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
3.1	Siedlungsentwicklung / Wohnungsbautypologien .....	3
3.1.1	Erschließung .....	3
3.1.2	Infrastruktur .....	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise .....	4
4.3	Gestaltung .....	4
4.4	Stellplätze, Garagen.....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>4</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2	Planstraßen .....	4
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Oberflächenentwässerung .....	5
6.3	Brandschutz .....	5
6.4	Abfallbeseitigung .....	5
6.5	Versorgungsanlagen .....	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	5
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	<b>5</b>
9.1	Flächen .....	5
9.2	Kosten .....	5
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>6</b>
<b>11.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>

## **1 Allgemeines**

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

### **1.1 Anlass der Planung**

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Durch die Planung wird die Möglichkeit zum Bau von mehr Wohneinheiten geschaffen. Damit einhergehend auch um eine Mehrung der Nutzfläche. Dies ist von öffentlichem Interesse (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, sowie Reaktion auf die allgemeine Wohnungsknappheit. Weiterhin erfolgt eine Korrektur der Wandhöhe. Dadurch erfolgt eine Anpassung an die angrenzenden Baukörper (Mittelhöhe). Weiterhin weist das im Bestand vorhandene Gelände weist eine starke Neigung in Nord-Südrichtung auf, weshalb eine Höhenregelung (Geländemodellierung und Festsetzung Höhenlage (auch gegenüber den angrenzenden Nachbarhäusern) erforderlich ist.

### **1.2 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Greiling, im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 941/1, 941/10 und 930/15.

#### **1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur**

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

#### **1.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

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

#### **1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

#### **1.2.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14.04.2011, sind keine derartigen Flächen aufgeführt.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

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

#### **2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)**

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

#### **2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)**

Der FNP der Gemeinde Greiling sieht eine der Planung entsprechende Nutzung vor.

### **2.2 Naturschutz**

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

### **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## **3 Ziele dieses Bebauungsplanes**

### **3.1 Siedlungsentwicklung**

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

#### **3.1.1 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Enzianweg). Die Planung verursacht keinen zusätzlichen Flächenbedarf.

### **3.1.2 Infrastruktur**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

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

### **3.2 Landschaftsplanung**

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

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- a) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1 - 0,30 (0,50)  
Bauraum 2 - 0,25 (0,49)

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.

- c) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und steht im Kontext mit der Umgebung.
- d) Es werden pro Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus zwei Wohnungen zugelassen. Die F. erfolgt, um der steigenden Nachfrage nach Wohneinheiten mit kleineren Strukturen nachzukommen. Dies entspricht auch dem Grundgedanken des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

### **4.2 Bauweise**

- a) Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- b) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen. Diese sind festgesetzt mit der Absicht, einen möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Einzelplanungen zu erhalten.

### **4.3 Gestaltung**

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

### **4.4 Stellplätze / Garagen**

Es ist erforderlich hierzu eine spezielle Regelungen/Festsetzung zu treffen. Die gewünschte Verdichtung im Planbereich erfordert eine Zulässigkeit der Garagenvorplätze zu offiziellen Parkplätzen, mit der Einschränkung, dass es sich um den gleichen Nutzer handelt. Die Freihaltung des öffentlichen Raumes und die Eingrünung zur öffentlichen Straße (Erhaltung des Straßenbildes) haben Priorität.

## **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 bestehende Gemeindestraßen.

Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien entsprechen 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

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Die Bodenbeschaffenheit lässt keine Versickerung zu.

#### a Dachflächenwasser

Einer Einleitung von unverschmutztem Dachwasser in den Mischwasserkanal wird zugestimmt, wenn vor der Einleitung ein Rückhaltespeicher (Dimensionierung nach ATV-DVWK-A 117; 5-jähriges Starkregenereignis) auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet wird.

#### b) Verkehrsflächen

Abwässer aus befestigten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und aus öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Vorreinigung (Absetzteich, Absetzschacht, Bodenfilter) in den Mischwasserkanal eingeleitet.

### 6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch im Bestand vorhandene Trinkwasserleitungen gesichert.

### 6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

### 6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeinde Greiling

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Greiling

### 6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

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

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

## 8. Umweltbericht

Entfällt

## 9. Flächen- und Kostenbilanz

### 9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.552,50 m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche netto	1.049,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	307,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	0,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	196,50 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	0,00 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen



## 10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

## 11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Untersuchungen oder Gutachten zugrunde.

## 12. Verfahren

### 12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 19.01.2017 bis 20.02.2017 durchgeführt.

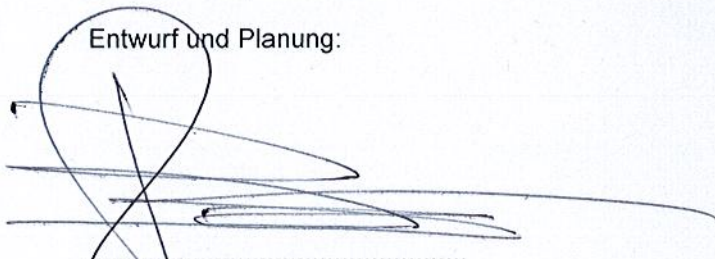
### 12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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 10.01.2017 wurde in der Zeit vom 19.01.2017 bis 20.02.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 10.01.2017  
Geändert am: 14.03.2017

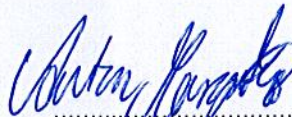
Greiling, den 15.3.2017

Entwurf und Planung:



Robert Beham  
PB Robert Beham BIAV  
Architekten und Ingenieure

Gemeinde Greiling



Anton Margreiter  
1. Bürgermeister

