Nutzungsschablonen:

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"GREILING - SÜD"
7. Änderung

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

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **S a t z u n g** erlassen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet
Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

2.2 265 — Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück; z.B. 265 m²; (incl. Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO)

2.3 640 — Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu z.B. 640 m² überschritten werden.

2.4 Die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude beträgt für
a) die Doppelhaushälfte : 1 Stck.
b) das Einzelhaus: 2 Stck.

2.5 (B) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

2.6 (B) 6,30 — Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,30 m), ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wandhöhen)

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (Doppelhaushälften)

4.2. Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig

6.4 Mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche

6.5 Zufahrten, Stellplätze, Wege:
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).

7.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

7.1 6,00 — Maßzahlen in Metern

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

1.1 Proportionen: Das Verhältnis Hausbreite / Haustiefe muss mindestens 1 / 1,4 betragen.

1.3 Dächer — Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.
Als Dacheckung sind nur naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel zulässig. Die Dacheckung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

1.3.1 Dachneigungen: Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beidseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 24 - 27° zu versehen.

1.3.2 Dachaufbauten: Dachgauben, Quergiebel und sonstige Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.

1.3.3 Standgiebel sind nur an einer Längsseite und unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:
a) Die maximale Tiefe beträgt 1,25 m
b) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Aussenwandlänge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.
c) Der First muss mind. 50 cm tiefer legen als der Hauptfirst
d) Die Kombination eines Standgiebels mit einem außerhalb liegenden Terrassenerker ist unzulässig.
e) Die Breite des Standgiebels einschl. der zugehörigen Dachüberstände darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.
f) Kollektor- und Photovoltaikanlagen dürfen an den Kehlen von Standgiebeln nicht abgestuft angepasst werden (rechteckiges Erscheinungsbild).

1.3.4 Zwerchgiebel — Zwerchgiebel sind nur an einer Längsseite und unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:
a) Gegenüber der Hauptfassade nicht vortretend
b) Die Breite des Zwerchgiebels einschl. der zugehörigen Dachüberstände darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.
c) Der First muss mind. 50 cm tiefer legen als der Hauptfirst

1.4 Terrassenerker — Terrassenerker (warme Wintergärten) sind nur unter Beachtung folgender verbindlicher Regelungen zulässig:
a) Je Hauptgebäude (Einzel- oder Doppelhaus) ist maximal ein erdgeschossiger Terrassenerker zulässig.
b) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,25 m. Die Abdeckung des Erkers muss eine konstruktive Einheit ohne sichtbare zusätzliche Dachflächen mit dem überdeckenden Balkon- oder Laubenboden bilden.
Ein eigener Anschluss (z.B. durch Pultdach) ist ausgeschlossen.
c) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Aussenwandlänge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.
d) Eine Anordnung der Terrassenerker über die Gebäudeecke ist zulässig wenn die in den Ziffern a) bis c) genannten Regeln eingehalten werden, jedoch zugleich die Baulänge an der Schmalseite (Giebelseite) des Gebäudes max. 1/4 der dahinter liegenden Aussenwandlänge beträgt. Eine Abschrägung über Eck ist unzulässig.
e) An der Gebäudeseite an der ein Terrassenerker errichtet wird, ist der darüber liegende Balkon/Laube über die gesamte Aussenwandlänge zu führen.
f) Die Kombination eines Terrassenerkers mit einem außerhalb liegenden Standgiebel ist unzulässig

1.5 Balkone, Lauben — Balkone und Lauben dürfen bis maximal 1,25 m über die Außenwandflucht ragen; dies gilt sowohl für die Trauf- als auch die Giebelseite.

C. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

1.0 Grünordnung

1.1 Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung und Gewässerschutz)

1.2 Begrünung Baugrundstücke: Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise).
Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm. Grundstückseingrünungen sind nur als frei wachsende Hecken oder lockere Einzelpflanzungen zulässig. Die Pflanzungen sind drei Vegetationsperioden nach Dacheindeckung fertig zu stellen.

1.3 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunkonstruktion muss 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes enden.

2.0 Wasserwirtschaft; Regelung des Wasserabflusses

2.1 Bestehender Entwässerungsgraben

2.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

3.1 Solarenergie — Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystemes, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen.
Eine Aufständerung ist unzulässig.

3.2 Energieträger / Heizung: Der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Greiling ist in der jeweils gültigen Fassung in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

E. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und 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.

F. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Zu beseitigende (aufzulösende) Grundstücksgrenzen
- Neuzubildende Grundstücksgrenzen
- 957/5 — Flurstücksnummern; z.B. 957/5
- Baugrundstücksnummer; z.B. 1
- Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des 7. Änderungsbereiches)
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- 709,50 — Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes, angegeben in Meter über Normalnull, z.B. 700,00
- 705,57 — Höhe bestehende Schachtabdeckung, angegeben in Meter über Normalnull, z.B 705,57
- Bestehende öffentliche Kanalleitung; unterirdisch

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus Dachflächen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Vor Einleitung ist eine Rückhaltung (Drosselung) auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke ist nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- Die Grund- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt; Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwasseraustritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschoße grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 49 WHG und 30 BayWG wird hingewiesen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern über vorhandene Kabeltrassen und neu zu verlegende Kabel erforderlich.
- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen
- Hinweise zur Grünordnung:
Pflanzlisten:
a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume regionaler Sorten

b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Schneeball

Bairawies, den 18.06.2013 — Geändert am: 17.09.2013

PB Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413

Robert Beham Planungsbüro

G. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 14.11.20012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Öffentlichkeit konnte sich zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2013 gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 18.07.2013 bis 16.08.2013 unterrichten.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2013 wurde gemäß § 13 a. Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 18.07.2013 bis 16.08.2013 durchgeführt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2013 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 18.9.13

Hans Ostermünchner; 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 18.9.13
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 17.09.2013 in Kraft (§ 10 BauGB).

Greiling, den 18.9.13

Hans Ostermünchner; 1. Bürgermeister

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling

7. Änderung BBP Nr. 4
Greiling Süd

Robert Beham Planungsbüro
www.planungsbuero-beham.de

Stand : 17.09.2013