

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 4 Greiling Süd, 7. Änderung

Begründung

Bairawies, 18.06.2013

geändert: 17.09.2013

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: robert.beham@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de


Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
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	Altlasten	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
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
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung / Wohnungsbautypologien	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	5
4.3.2	Proportionen	5
4.4	Grün- und Freiflächen	5
5.	Erschließung	5
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	5
5.2	Planstraßen	5
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Brandschutz	6
6.4	Abfallbeseitigung	6
6.5	Versorgungsanlagen	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.1	Allgemeines	6
7.2	Planbezogenes.....	6
8.	Umweltbericht	6
9.	Flächen- und Kostenbilanz	7
9.1	Flächen	7
9.2	Kosten	7
10.	Anlagen / Sonstiges	7
11.	Grundlagen	7
12.	Verfahren	7

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Änderung wird eine höhere Nutzung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) ermöglicht und die erforderlichen Belichtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschossen (Schaffung von Wohnraum) gegeben.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Greiling. Der Planbereich ist im Süden begrenzt durch die Bundesstraße 472, im Osten schließt sich eine bestehende Bebauung an. Im Westen grenzt das Gebiet an die freie Landschaft.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 930/15, 941/1, 930/20, 941/21, 941/3, 941/5, 839, 957/4, 957/5, 962, 963/1, 966, 963, 965 und 960 der Gemarkung Greiling.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist im Süden durch die Bundesstraße und im Osten durch die angrenzende, bestehende Wohnbebauung mit Einzel und Doppelhäusern gekennzeichnet. Im Westen ist die angrenzende mit Büschen, Sträuchern und Bäumen bewachsene Grünfläche prägend.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Siehe Ziffer 4.3

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

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 31.03.2002, 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)

Ohne Relevanz, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Plangebietes handelt (Innenentwicklung). Die Erschließung erfolgt ausschließlich über bereits im Bestand vorhandene Gemeindestraßen. Die Planung verursacht keinen zusätzlichen Flächenbedarf.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Ohne Relevanz, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Plangebietes handelt (Innenentwicklung).

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

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

2.2 Naturschutz

Ohne Relevanz, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Plangebietes handelt (Innenentwicklung).

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Bestehende Siedlungsstrukturen sollen organisch weiter entwickelt werden. Dies ist im konkreten Fall zutreffend. Die Ausweisung dient der Deckung des Bedarfes nach Wohneigentum und Wohnbedürfnissen allgemein.

3.1.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über bereits im Bestand vorhandene Gemeindestraßen. Die Planung verursacht keinen zusätzlichen Flächenbedarf. Das Ziel einer flächensparenden Erschließung wird erreicht.

3.1.2 Infrastruktur

Greiling verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten und (demnächst) eine Kinderkrippe. Grund- und Mittelschulen, so wie weiterführende Schulen gibt es in Bad Tölz.

Die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandenen Kapazitäten nicht belasten.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist charakterisiert durch kleinflächige Einzel- und Doppelhäuser. Das Gelände ist relativ stark geneigt in Richtung Süden (zur Bundesstraße). Bedingt durch die Höhenlage der Bundesstraße ist das Gebiet von Richtung Süden betrachtet voll einsehbar, weshalb die Bebauung (Geländeeinfügung) mit einer entsprechenden Sensibilität erfolgen sollte.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Anmerkung, da in konkreter Planung nicht gefordert.

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	-	0,25	(0,48)
Bauraum 2	-	0,21	(0,51)
Bauraum 3	-	0,21	(0,45)
Bauraum 4	-	0,25	(0,46)
Bauraum 5	-	0,25	(0,42)
Bauraum 6	-	0,24	(0,52)

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.

Die Überschreitung der zul. GRZ (0,40) ist verursacht durch den vorgegebenen Stellplatzschlüssel (2 St./WE) und große Zufahrtsflächen (teilweise Bestandssituationen).

c) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und gewährleistet die erforderliche Einfügung mit der Umgebung.

4.2 Bauweise

a) Entsprechend dem Charakter des Bestandes und der umgebenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

b) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen. Diese sind so festgesetzt, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Einzelplanungen gegeben ist. In diesem Sinne werden auch (wo möglich) keine gesonderten Lageausweisungen für Garagen und Nebengebäude festgesetzt.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur wenige, zum Erhalt des Ortsbildes notwendige Festsetzungen getroffen. Im Sinne einer Gestaltung des Ortsbildes gemäß den Vorgaben von Art. 8 BayBO werden folgende Regelungen getroffen:

4.3.1 Dächer

Für alle Dachflächen ist grundsätzlich das Satteldach mit Eindeckungen in naturroten bis braunen Dachziegeln oder Betonpfannen oder in optischer Wirkung vergleichbaren Materialien zulässig. Dies entspricht dem Kontext mit der Umgebung. Die festgesetzte Dachneigung entspricht der ursprünglichen Planung. Die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist nicht zugelassen, da einerseits die Voraussetzungen (Dachneigung > 30 °) nicht gegeben sind und ruhige Dachflächen angestrebt werden. Zugelassen werden Stand- und Zwerchgiebel. Der allgemein bekannte Wunsch der Bevölkerung nach diesen Elementen erfordert ein Umdenken.

Aus gestalterischen Erwägungen werden entsprechende Grund- und Proportionsregeln festgesetzt.

4.3.2 Proportionen

Die Festsetzung eines Seitenverhältnisses (Breite/Länge), dient der Schaffung ausgewogener Proportionen. Die dadurch entstehenden längsrechteckigen Baukörper entsprechen traditioneller ländlicher Bauweise und sind von Bedeutung für die Erhaltung des Ortsbildes.

4.4 Grün- und Freiflächen

Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Plangebiet beitragen.

In konkreter Planung erfolgt eine Festsetzung zur Schaffung und zum Erhalt der südlichen Ortsrandeingrünung einschl. des bestehenden Entwässerungsgrabens und einer allgemeinen Flächenbepflanzung der Baugrundstücke.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Greiling liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße 472 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen.

Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien sind in der konkreten Planung deckungsgleich mit 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

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.

Entsprechend erfolgt die Regelung zur Wasserbewirtschaftung.

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 Benediktbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: E.ON Bayern 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

a) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂ - Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung, sowie der Hinweis auf die Verbrennung nach wachsender und CO₂-neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer dienen. Photovoltaikanlagen müssen - so weit sie parallel mit dem Stromnetz des Energie-Versorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

b) Wasserzisternen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser (zur Nutzung für Gartenwasser) erreicht werden.

Auch diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung zu verstehen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

7.2 Planbezogenes

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)	8.112,50 m ²
Nettobauland	6.065,00 m ²
Private Grünflächen	783,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand und Zugang)	1.061,50 m ²
Private Verkehrsflächen (Geh- und Fahrrecht)	203,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.2 Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.
Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Untersuchungen oder Gutachten zugrunde.

12. Verfahren

12.1 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.

12.2 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.

Bairawies, den 18.06.2013
Geändert am: 17.09.2013

Greiling, den 17.09.2013

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling



Robert Beham
PB Robert Beham BIAV



Hans Ostermünchner,
1. Bürgermeister