

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 5

"Sachsenkammer Straße" 4. Änderung

Begründung

Bairawies, 08.05.2012

geändert: 11.09.2012

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	3
2.2	Naturschutz	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	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	Überbaubare Grundstücksfläche	4
4.3	Grün- und Freiflächen	5
4.3.1	Ortsrandeingrünung	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	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
6.5	Versorgungsanlagen	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
7.2	Planbezogenes	5
8.	Umweltbericht	5
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
9.1	Flächen	6
9.2	Kosten	6
10.	Anlagen / Sonstiges	6
11.	Grundlagen	6
12.	Verfahren	6

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung basiert auf einem Konzept mit folgenden Inhalten:

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung
- Verminderung einer geschlossen wirkenden Bebauung am Ortsrand durch die alternative Situierung des Garagengebäudes der Parzelle 4

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 350 m (Luftlinie) nördlich des Dorfkentrums von Greiling.

Die Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 280, 208/7, 280/1, 280/2, 280/8, 280/14, 280/9, 280/3, 280/4, 280/10, 280/5, 280/11, 280/12, 280/6, 459 und 312 der Gemarkung Greiling.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist im Osten durch eine gemeindliche Erschließungsstraße und im Süden durch die bestehende Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Norden und Westen ist die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünfläche prägend.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Planung vermindert eine geschlossen wirkende Bebauung am Ortsrand und weist Flächen zur Ortsrandeingrünung aus.

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)

Angabe ohne Relevanz diese Planung betreffend.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Angabe ohne Relevanz diese Planung betreffend.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (2. Änderung) sieht im Änderungsbereich eine Bebauung vor. Eine Änderung bzw. Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

2.2 Naturschutz

Angaben hierzu nicht relevant bei dieser Änderungsplanung. Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Keine Änderung gegenüber der Zielsetzung der Ursprungsplanung (3. Änderung).
Es erfolgt lediglich eine Umstrukturierung wie unter Ziffer 1.1 erläutert.

3.1.1 Erschließung

Die Planung erfordert keine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung (3. Änderung).
Bestehende Erschließungsanlagen werden übernommen.

3.1.2 Infrastruktur

Angabe ohne Relevanz diese Planung betreffend.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung und die Garagensituierung der Parzelle 3 Änderung wird eine Verbesserung gegenüber der Istsituation geschaffen.

3.2 Landschaftsplanung

Angabe ohne Relevanz diese Planung betreffend.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt und entspricht damit der Ausweisung der Ursprungsplanung (3. Änderung).

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 Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1	-	0,26	(0,39)
Bauraum 2	-	0,23	(0,38)
Bauraum 3	-	0,26	(0,66)
Bauraum 4	-	0,27	(0,55)
Bauraum 5	-	0,28	(0,63)
Bauraum 6	-	0,22	(0,54)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei zum Teil um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt. Die gemäß § 17 der BauNVO zulässige GRZ von 0,80, 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 auf keinem der Grundstücke erreicht.

Im gesamten Baugebiet dürfen die zum Grundstück gehörenden Grünflächen mit grünordnerischer Funktion nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG, berücksichtigt die betrieblichen (funktionalen) Anforderungen und gewährleistet die Höheneinfügung der Gebäude zum umgebenden Gelände.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Die Ausweisung spiegelt den Bestand wieder. Die zusätzliche Festsetzung von Anbauzonen (F. A 3.3a) ermöglicht die Errichtung von Abstandsflächenrelevanten baulichen Anlagen. Diese sind im Bestand in Form von umlaufenden Balkonen oder erdgeschoßigen Terrassenerkern vorhanden.

b) Die Ausweisung der Fläche für die Garage der Parzelle 4 erfolgt an der Stelle um eine bauliche Lücke gegenüber dem nördlichen Ortsrand zu schaffen (Verhinderung eines geschlossenen Riegels von mehr als 60 m Länge).

4.3 Grün- und Freiflächen

4.3.1 Ortsrandeingrünung

Die realisierten Bauten liegen teilweise auf den ausgewiesenen Flächen der Ursprungsplanung (3. Änderung). Die Ausweisung, welche eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich macht, ermöglicht eine durchgehende Eingrünung (im Bestand nicht gegeben).

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Angabe ohne Relevanz diese Planung betreffend.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt über 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 Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Ohne Relevanz für diese Planung, da im Bestand vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt durch Einleitung in den Untergrund und ist dokumentiert bzw. genehmigt durch die Einzelbauanträge.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende Trinkwasserleitung 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 der Baugrundstücke ist durch die in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Angabe ohne Relevanz diese Planung betreffend.

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; siehe Ziff. 7.2

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	4.283,50 m ²
Nettobauland (GE)	2.700,00 m ²
Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	649,50 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	934,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

12. Verfahren

12.1 Unterrichtung

Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 beigelegt.

12.2 Öffentliche Auslegung

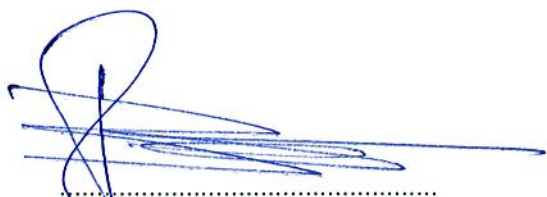
Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 beigelegt.

Bairawies, den 05.05.2012
Geändert am: 11.09.2012

Greiling, den 14.9.12

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling



.....
PB Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies, Tel. 08027 / 413
E-Mail: robert.beham@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de



.....
Hans Ostermünchner
1. Bürgermeister