

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sachsenkammer Str.“**

**Flurstücke 498 und 498/5**

**Gemarkung: Greiling**

**Gemeinde: Greiling**

**Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen**

**Maßstab: M 1 : 1000**

**Planfassung: 01.06.2015**

**Satzungsfassung:**

**Planung: Peter Palutek, Architekt Dipl.-Ing.  
in Bürogemeinschaft mit  
Florian Hintermaier, Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Fischergasse 17, 83646 Bad Tölz**

## **BEGRÜNDUNG**

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sachsenkammer Str.“ der Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, für die Flurstücke 498 und 498/5 der Gemarkung Greiling.

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung, Ziele und Zweck:**

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Antrag der Eigentümer der Flurstücke 498 und 498/5 in der Gemarkung Greiling anstelle eines Doppelhauses zwei freistehende Wohnhäuser zu errichten. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit dieser Vorhaben geschaffen werden.

Zweck der Planänderung ist es, mit den geplanten Einzelgebäuden auch den Wunsch der Gemeinde durch die Aufteilung des Bauvolumens auf 2 Häuser, eine bessere Anpassung der Gebäude an die Höhenlage des von Ost nach West abfallenden bestehenden Gebäudes zu ermöglichen.

### **2. Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfasst die beiden Flurstücke 498 und 498/5 der Gemarkung Greiling mit einer Gesamtfläche von 1149 m. Die Grundstücke bleiben wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend §4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

### **3. Verfahren:**

Das Änderungsverfahren wird gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB kann daher abgesehen werden. §4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Voraussetzungen, nach denen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht erfüllt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### **4. Inhalt der Planung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe und –stellung sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild einfügen.

4.1 Die Lage und Größe der Baukörper wird durch die Baugrenzen und die Nutzungszahlen von Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50 festgelegt. Ebenso wurde die maximale Wandhöhe mit 6,50 m über mittlerem Gelände bis Oberkante Dachhaut festgelegt. Die geplanten Erhöhungen der baulichen Nutzungen ergeben sich aus den deutlich erhöhten Forderungen aus der Energieeinsparverordnung. Sie ist auch ein Ausgleich für die zulässige, genehmigungsfreie Überschreitung der Baugrenzen bei einer energetischen Verbesserung von bestehenden Gebäuden.

Ebenso die Vergrößerung der Wandhöhe, auch diese ist eine Folge der erhöhten Wärmedämmmaßnahmen sowie den heute üblichen stärkeren Fußbodenaufbauten durch den Einbau von Niedertemperatur-, Fußbodenheizungen und der Verstärkung der Dachkonstruktionen durch die Erhöhung der anzunehmenden Schneelasten.

4.2 Die ausgewiesenen Baufelder innerhalb der Baugrenzen sind jeweils größer als es die zulässige bauliche Nutzung über Grundflächenzahl und Grundstücksgröße zulässt. Damit soll den Bauherren ein Spielraum bei der Platzierung der künftigen Gebäude gegeben werden.

**5. Höhenlage der Gebäude:**

Als Höhenlage der Gebäudeoberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss wird für das östliche Gebäude (Flurnr. 498) eine maximale Höhe von 709,87 m über NN, entspricht der bisherigen Höhenlage, festgelegt. Das westliche Gebäude liegt entsprechend dem Geländeverlauf auf maximal 709,50 m über NN mit Oberkante fertigem Fußboden.

**6. Erschließung:**

Die verkehrsmäßige Erschließung der beiden Flurstücke soll künftig über die vorhandene öffentliche Ortsstraße „Feil“ erfolgen.

**6.1 Stauräume vor Garagen:**

Die Stauräume vor Garagen werden auf mindestens 5,0 m Länge festgesetzt, um so ein Parken von PKWs auf diesen Bereichen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Straße zu ermöglichen.

**6.2** Die sonstige Ver- bzw. Entsorgung der Flurstücke mit Wasser, Strom, Telefon, Abwasser und Müll bleibt unverändert.

**7. Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig verändern werden.

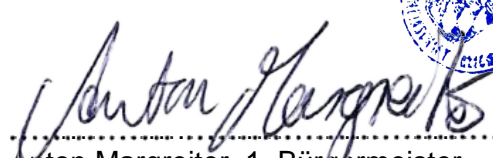
**8. Verfahrensvermerk:**

Die Begründung hat mit der Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sachsenkammer Str.“ die auf der Planzeichnung unter Punkt B Verfahrensvermerke angegebenen Punkte 1 mit 5 durchlaufen.

Bad Tölz, 01.06.2015

  
.....  
Peter Palutsek, Architekt Dipl.-Ing.

Gemeinde Greiling, den 10.06.2015

  
.....  
Anton Margreiter, 1. Bürgermeister