

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5  
"Sachsenkammer Straße"  
7. Änderung (Erweiterung)**


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

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches  
- den Bebauungsplan Nr. 5, Sachsenkammer Straße – 1. Änderung i.d.F. vom 29.02.1988  
- den Bebauungsplan Nr. 5, Sachsenkammer Straße – 2. Änderung i.d.F. vom 04.11.1997  
- den Bebauungsplan Nr. 5, Sachsenkammer Straße – 5. Änderung i.d.F. vom 01.06.2015  
- den Bebauungsplan Nr. 5, Sachsenkammer Straße – 6. Änderung i.d.F. vom 03.05.2016  
vollständig.

**A. FESTSETZUNGEN**


**1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- 1.2 Je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) sind max. 3 Wohnungen zulässig

**2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage**

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40;
- 2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.3 Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse
- 2.4 Festsetzung für Bauraum 1, Fl. Nr. 511/1:  
Oberkante des fertigen Fußbodens im EG für Haupt- und Nebengebäude beträgt 708,60 mü NN.



**3.0 Bauweise, Baugrenzen**

- 3.1 Als Haupttypen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze  
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,85H, mindestens jedoch 3 m.  
16 m-Privileg:  
Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandflächen die Hälfte der nach vorstehendem § 2 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

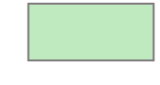
**4.0 Baugestaltung**

- 4.1 Dächer  
Satteldach  
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer sind mit einer beiderseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 24 - 26° zu versehen.



**5.0 Verkehrsflächen**

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

**6.0 Grünordnung**

- 6.1  Private Grünfläche (Ortsrandeinguirung)  
Im Bereich der Ortsrandeinguirung ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Abschnitt "Hinweise").  
Mindestpflanzqualität: Sträucher, verpflanzl. Höhe mindestens 100-125 cm
- 6.2 Private Grünfläche (Baugrundstücke)  
Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen. Die Pflanzliste ist unter Abschnitt D. (Hinweise) ausgeführt.
- 6.3 Heckpflanzungen und Baumaufreihungen zwischen den Baugrundstücken und entlang öffentlicher Straßen sind unzulässig.

**7.0 Weitere Planzeichen**

- 7.1  Maßzahlen in Metern
- 7.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung








**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Greiling, in der Fassung vom April 2020 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Greiling, in der Fassung vom April 2020 ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

**C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.  
Zu widerhandlungen 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.

**D. HINWEISE**

-  Höhengichtlinien des bestehenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN). Z.B. 707.50
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer: z.B. 511/1
-  Bauraumnummer, z.B. 1
-  Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungsbereiches
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeindewerke Reichersbeuern – Greiling gKJ
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeindewerke Reichersbeuern – Greiling gKJ
- Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschnitten von Schichtenwasser sind Keller-geschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.
- Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NWFrelV mit TRENKW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).
- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkundler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen-zulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.
- Hinweise zur Grünordnung:  
Pflanzlisten:  
a) Als standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes Alpenvorland - sofern am Markt verfügbar - können beispielsweise gelten:  
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus  
Rot-Buche Fagus sylvatica  
Stiel-Eiche Quercus robur  
Winter-Linde Tilia cordata  
Gemeine Esche Fraxinus excelsior  
Obstbaum, regionale Sorten  
b) Als standortgerechte, gebietsheimische Sträucher des Vorkommensgebietes Alpenvorland - sofern am Markt verfügbar - können beispielsweise gelten:  
Hasel Corylus avellana  
Hundsrose Rosa canina  
Kornelkirsche Cornus mas  
Weißdorn Crataegus spec.  
Wolliger Schneeball Viburnum lantana  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare

Dietramszell, den 13.04.2021

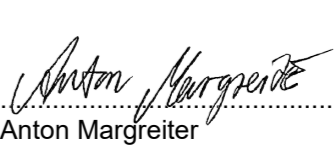
Geändert am: 10.08.21

  
Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Homepage: www.beham-architekten.de

**E. VERFAHRENSHINWEISE**

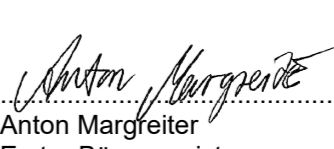
1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.08.2020 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 12.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2021 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 17.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt.
3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) wurde in der Fassung vom 13.04.2021 in der Zeit vom 17.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt.
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeinde Greiling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Greiling, den 15.09.2021

  
Anton Margreiter  
Erster Bürgermeister

5. **BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumarkt der VG Reichersbeuern, Tölzer Str. 2, 83677 Reichersbeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Greiling, den 15.09.2021

  
Anton Margreiter  
Erster Bürgermeister

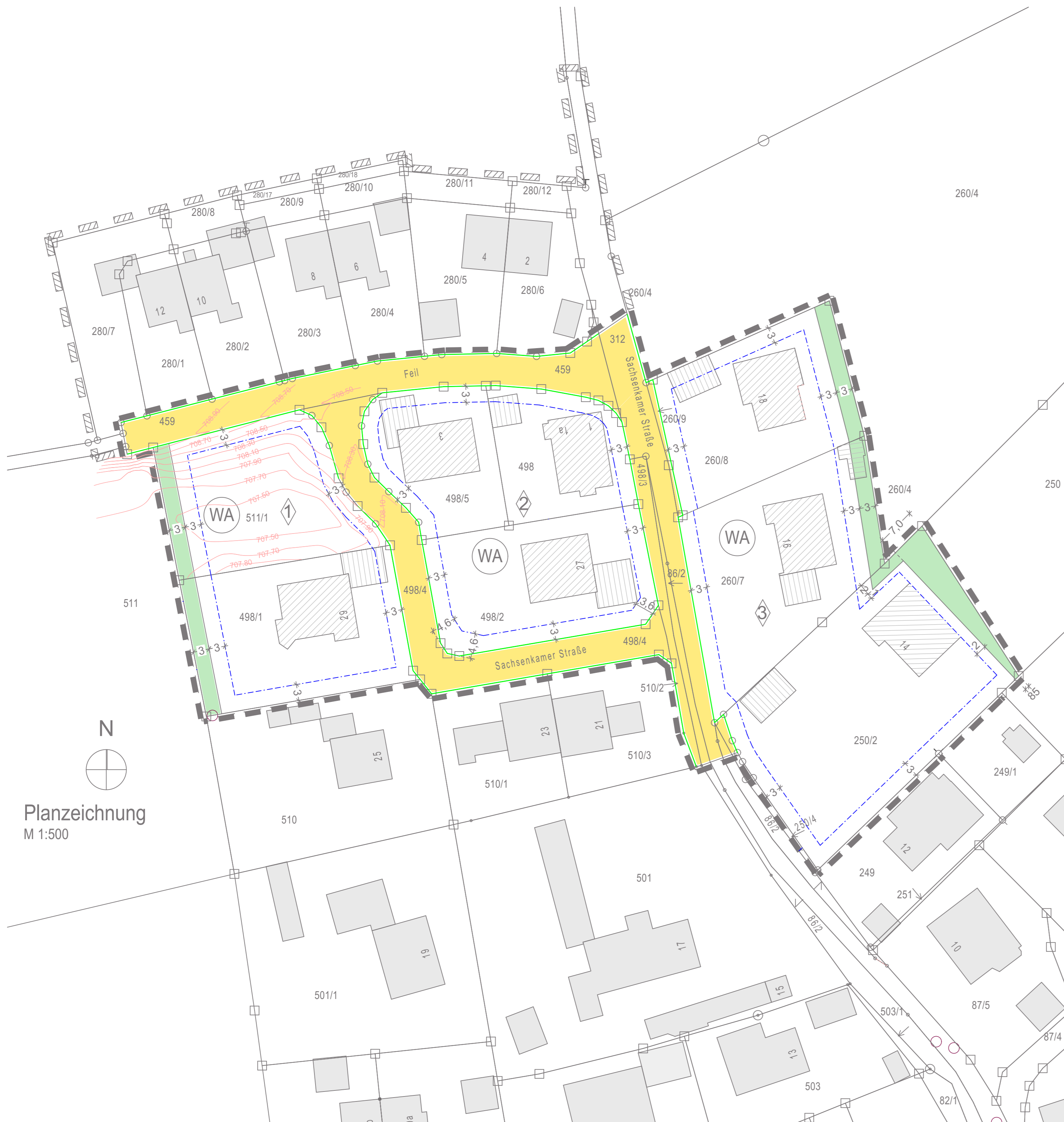
**Gemeinde Greiling**  
Schulweg 2  
83677 Greiling



**7. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 5  
"Sachsenkammer Straße"**

Fassung vom 10.08.2021

**B** Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell  
t 08027.413 www.beham-architekten.de



Planzeichnung  
M 1:500