

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 6 Gemeinde ~~XXXX-XXXX~~ Greiling vom 03.03.1986

für das Gebiet an der Sachsenkammer Straße

umfassend die Grundstücke 502, 80/1, 78/3, und Teilflächen aus den Flurst.Nr. 312, 82/1, 82/4, 84/2, 86/2, sowie 74.

Entwurfsverfasser: Palutek + Schürch, Architekten-Dipl.Ing.  
Marktstraße 44, 8170 Bad Tölz

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan ~~XXXX~~ der Gemeinde Greiling vom 28.08.1964 entwickelt.

~~XXXX~~

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan ~~XXXX~~ ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

~~XXXX~~

~~XXXX~~

~~XXXX~~

~~XXXX~~

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

~~XXXX~~

~~XXXX~~

~~XXXX~~

~~XXXX~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Es soll eine geordnete Erschließung und Bebauung erreicht werden.

1) Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 100 m - nördlich - ~~XXXXX~~ ~~XXXXX~~ ~~XXXXX~~ - des Ortskerns von Greiling

Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ - die Baugebiete - des Ortskerns

Es hat eine Größe von 0,630 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	150 m	Volksschule	150 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	250 m	Versorgungsläden	150 m
katholischer Kirche:	250 m		m

3. Das Gelände ist eben - ~~ist hügelig~~ ~~ist hoch~~ ~~ist leicht~~ ~~ist stark~~ ~~ab.~~

Das Grundwasser liegt ca. 2,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmigem Kies

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine - ~~folgende~~ - Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ - bereits folgende - Bebauung vorhanden:

Zwei Doppelhäuser, sowie Garagen für bestehende Wohnungen.

Es ist kein - ~~folgender~~ - Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Dorfgebiet	6.300 m <sup>2</sup>	502, 78/3, 74

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gebende Angaben zulassen!)

4 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 8 Wohnungen

2 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 2 Wohnungen und 2 Einliegerwohnungen

-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

Garagen und PKW-Stellplätze sind entsprechend der Wohnungszahl zu erstellen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3-4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 38 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt . . . . .	0,507	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	0,123	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		0,630 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		----- ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		0,0008 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		0,6308 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	99,87%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	-----%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	0,13%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1) . . . . .	80,57%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	19,43%
	100 %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von 19,05 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 23,67 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — ~~einer Ortsveränderung~~ ~~in dem Gebiet~~ ~~des Baugebietes~~ ~~XXX~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: Südliches Baugebiet mit den Fl.Nr. 78/3 und 502, sowie der Teilfläche Fl.Nr. 74.

**E. Erschließung**

- Das Baugebiet erhält über die geplante öffentl. Straße und die Sachsenkammer Straße ~~Strasse~~ ~~XXXX~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teil des Baugebietes~~ ~~her-~~ ~~gestellt:~~ ~~-----~~ ~~-----~~
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~in dem Baugebiet~~ ~~geplante~~ ~~zentrale~~ ~~Wasserversorgungsanlage der Gemeinde~~ ~~XXXX~~ Greiling ~~-----~~ ~~XXXX~~ ~~-----~~ ~~Verbandes~~ ~~-----~~  
 Der Anschluß ist sofort ~~-----~~ ~~XXXXXX~~ ~~-----~~ — möglich.  
~~Die Abwässer werden abgeleitet durch~~  
~~— Anschluß an die vorhandene~~ ~~in dem Baugebiet~~ ~~geplante~~ ~~zentrale Kanalisation der Gemeinde~~ ~~XXXX~~ Greiling ~~-----~~ ~~des~~ ~~-----~~ ~~Verbandes~~ ~~-----~~  
 Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXXX~~ ~~-----~~ — möglich, außer Fl.Nr. 502  
~~folgende für das Baugebiet geplante zentrale Wasserversorgungsanlage:~~ ~~-----~~ ~~-----~~  
~~— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261, nur für Fl.Nr. 502~~
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke, Bezirksleitung Miesbach ~~-----~~

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr auf Kreisebene
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ durch die Gemeinde / ~~Stad~~ Greiling  
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf die Anlieger  
 übertragen:

**F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

**I. Für die Wasserversorgung**

1. Herstellungskosten:

- a) 80 lfm neuer Hauptstrang à 70,00 DM
- b) ----- lfm Anschlußleitungen à ----- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: -----
- d) -----
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß zur Zeit je m<sup>2</sup> Geschößfl. 6,00 DM  
 bei ----- Anschlüssen je m<sup>2</sup> Grundst.fl. 2,00 DM ergibt
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. ----- DM

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten:

- a) ----- lfm neuer Hauptsammler à ----- DM
- b) ----- lfm Anschlußleitungen à ----- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: -----
- d) -----
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß zur Zeit je m<sup>2</sup> Geschößfl. 9,85 DM  
 bei ----- Anschlüssen je m<sup>2</sup> Grundst.fl. 2,80 DM ergibt
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. ----- DM

Kosten DM	Einnahmen DM
5.600,00	
	21.000,00
	32.000,00
5.600,00	53.000,00

Obertrag:

### III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 874 qm à 15,00 DM . . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: -----

c) Herstellung der Fahrbahnen

115 lfm in 4,5-8,0 m Breite à 1.000,00 DM . . . .

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . . .

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

----- lfm in ..... m Breite à ..... DM . . . .

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . . .

d) Beleuchtung: 3 Einheiten à 3.000,00 DM . . . .

e) Straßenentwässerung 100 lfm à 600,00 DM . . . .

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. ----- DM

### IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für ----- qm à ..... DM . . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: -----

c) Anlage der Parkflächen ----- qm à ..... DM . . . .

d) Anlage der Grünanlagen ----- qm à ..... DM . . . .

e) Erschließungsbeitrag (----- % der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. ----- DM

### V. Sonstige Kosten:

1. -----

2. -----

3. -----

4. -----

5. -----

Übertrag:

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
5.600,00	53.000,00
13.100,00	
115.000,00	
9.000,00	
60.000,00	
	177.390,00
202.700,00	230.390,00





**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Die Festsetzungen hinsichtlich der ortsüblichen Gestaltungselemente erfolgen in Anpassung an das bestehende Ortsbild.


Bad Tölz, 03.03.1986

Ort, Tag

Greiling, 03.03.1986

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

  
PALUTEK + SCHÜRCH  
ARCHITEKTEN - DIPL. ING.

Markstr. 44 Tel. 4954 8178 Bad Tölz

Gemeinde Greiling

Dienststelle



Ober-/Bürgermeister Gistl, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 19.06.86 mit 21.07.86 in der Gde. Greiling v. der VGem Reichersbeuern öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, 29.04.88

Ort, Tag



Ober-/Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6

"An der Sachsenkammer Straße" (Ertlweg) der Gemeinde Greiling

Zusatz zur Begründung vom 03.03.1986:

Zu Teil A. Festsetzungen im Plan durch Text, Punkt 2.9:

Gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 6 Baugesetzbuch (BauGB) sollen auf jeden Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zugelassen werden.

Die Begrenzung der Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet wird mit dessen exponierter Ortsrandlage begründet.

Auch die unmittelbar umgebende bestehende Bebauung weist diesen Nutzungsgrad auf.

Ebenso wie in anderen Ortslagen schon Realität, lassen auch die Straßenabmessungen und verkehrstechnischen Bedingungen größere Probleme mit dem ruhenden Verkehr bei einer höheren Anzahl von zulässigen Wohneinheiten erwarten.

Berichtigung zu Buchstabe E, Erschließung, Ziffer 4, Abwasserbeseitigung, der Begründung vom 03.03.1986

Der Anschluß von Fl.Nr. 502 an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Greiling ist durch die Verlegung des Kanals im Ertlweg Fl.Nr. 74/9 über die notariell zugesicherte private Verkehrsfläche vom Ertlweg (westl. der sechs Stellplätze) bis zur Südostecke von Fl.Nr. 502 inzwischen möglich.

Greiling, den 03. Mai 1988

Gemeinde Greiling



Gistl, Bürgermeister