BEBAUUNGSPLAN NR. 8
GEWERBEGEBIET REINTAL/AM WEIHERBACH
2. Änderung

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

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **S a t z u n g** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.
Die Gliederung bzw. Ziffernfolge entspricht dem Bebauungsplan der Urfassung vom 25.04.1996.
Ansonsten verbleibt es beim Bebauungsplan der Urfassung einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

3. Art der Nutzung

a) Gewerbegebiet

b) Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig. Die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ist zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) 350,00 — Maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmeter, z.B. 350,00 m²

b) (650,00) — Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche in Quadratmeter bis zu diesem Wert (z.B. 650,00 m²), durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.

d) 7.00 — Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Schnittkante der aufsteigenden Außenwandaußenseite mit der Dachhaut, z.B 7,00 m.
Die OKFFB im EG darf maximal 20 cm über der Verkehrsfläche - von Seiten der Straße "Reintal" betrachtet - vor der Grundstückszufahrt, gemessen am durch das Symbol (siehe Ziffer 11 d) festgesetzten Punkt liegen.

e) Die Festsetzung der zulässigen Giebelbreiten ist im Änderungsbereich aufgehoben.

f) <270> — Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3. a darf durch die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen Lagerflächen um diesen Wert (z.B. <270 m²>) überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

a) Baugrenze

g) In diesem Bereich ist eine Grenzbebauung bis zu einer maximalen Länge von 24,85 m zulässig.

5. Bauweise und Dachform

c 1) Vorgeschriebene Firstrichtung; zulässig in den angegebenen Richtungen.

e) In diesem Bereich ist nur die Errichtung von Dachüberständen in der festgelegten Breite zulässig

6. Bauliche Gestaltung

a 1) Die Gebäude sind mit einem langgestreckten, rechteckigen Grundriss zu erstellen. Das Verhältnis von Länge zu Breite darf den Wert 1:1,25 nicht unterschreiten.

8. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Öffentliche Verkehrsfläche

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Diese Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist im Änderungsbereich aufgehoben.

9. Grünflächen und Grünordnung

b1) Private Grünflächen
Begrünung der Grundstücke entlang der Straßenfronten und zur Gliederung der Bauparzellen. Das Straßenbegleitgrün ist zusätzlich zu den vorgesehenen Baumpflanzungen (Festsetzung 9.d der Bebauungsplanfassung vom 25.04.1996) mit Strauchpflanzungen gemäß der Festsetzung 9.b4 der Bebauungsplanfassung vom 25.04.1996 zu versehen.

i) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

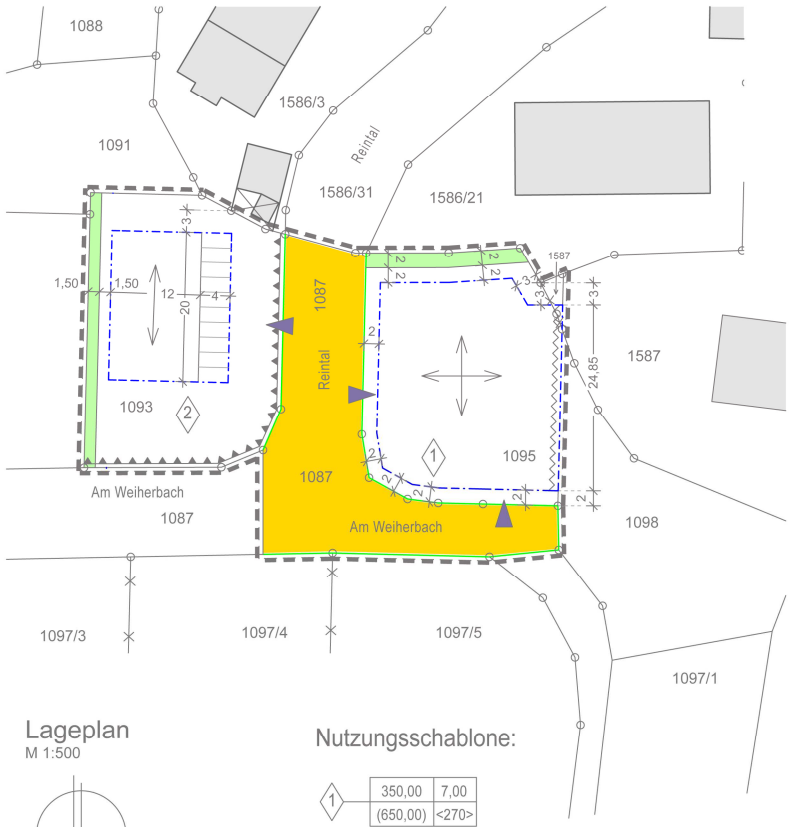
10. Nutzungsbeschränkung

a) Abgrenzung eines Bereiches in dem der flächenbezogene Schalleistungspegel Lw' (= der pro qm Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistungspegel) 55 dB (A) während der Tageszeit (7.00 bis 22.00Uhr) und 40 dB (A) während der Nacht (22.00 bis 7.00 Uhr) nicht überschreiten darf. Im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens ist durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 BIMSchG anerkannten Stelle nachzuweisen, dass der o.g. flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird. Alternativ sind die vom geplanten Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen (Beurteilungspegel) und die bei den westlich angrenzenden Immissionsorten zu erwartenden Lärmimmissionen zu berechnen.

11. Sonstiges

d) Grundstücksein- bzw. -ausfahrten; nur hier zulässig

g) Aufzulösende Grundstücksgrenzen



Lageplan
M 1:500

Nutzungsschablone:

1	350,00	7,00
	(650,00)	<270>
2	320,00	7,00
	(622,00)	<290>

Robert Beham
Planungsbüro

B. HINWEISE

q) Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Auf jeder Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhalteanlage in ausreichender Dimensionierung zu errichten.

r) 1 — Baugrundstücksnummer

t) Von den Bauwerbern ist im Einzelfall zu prüfen ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet, oder ob eine erlaubnispflichtige Nutzung vorliegt.
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Es ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasser haushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadt Bad Tölz) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

u) Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2003, sind keine derartige Flächen aufgeführt. Sollten 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).
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

v) Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

w) Solarenergieanlagen zur Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystemes und zur Stromerzeugung sind zulässig. Bei Platzierung auf dem Dach des Hauptgebäudes sind sie als zusammenhängende Einheit, möglichst bandartig entlang der Traufe, anzuordnen. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen.
Eine Aufständerung ist unzulässig.

x) Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen gemeldet werden.

y) Die Grundstücke befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Mit oberflächennahen Grundwasserständen ist zu rechnen. Von den einzelnen Bauwerbern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

a) Die Gestaltungssatzung für die Gemeinde Greiling in der Fassung vom 24.04.2009, ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die 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.

Geändert am: 16.05.2017

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

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2016 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2017 wurde in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Greiling hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2017 als Satzung beschlossen.

Greiling, den 19.05.2017

Bayern. Gemeinde Greiling

Anton Margreiter; 1. Bürgermeister

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling

Bebauungsplan Nr. 8
Gewerbegebiet Reintal / Am Weiherbach
2. Änderung

Stand : 16.05.2017

Robert Beham
Planungsbüro