BEBAUUNGSPLAN Nr. 8
"Gewerbegebiet Weiherbach"
4. 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 4. Änderung

2. Art der Nutzung

a) GE — 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 ausnahmsweise zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) 350,00 — Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum 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.

c 1) Abgrenzung der Firstrichtung innerhalb des Baufenster

d) 6,50 — 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 6.50 m.
Die OKFFB im EG darf maximal 20 cm über der Verkehrsfläche
- gemessen am Symbol der Grundstückseinfahrt (s. Ziffer 11a) - liegen.

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

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

a.) Baugrenze

b.) Flächen für Balkone in der festgelegten Breite; ausnahmsweise zulässig.

5. Bauweise und Dachform

c Satteldach; vorgeschriebene Firstrichtung; zulässig in der angegebenen Richtung.

c 2) FD — Flachdach mit Dachbegrünung zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

a 1) Diese Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist im Änderungbsbereich aufgehoben.

7.1 Garagen und Nebenanlagen

a) St/Ga — Stellplätze und Garagen; zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

b) Ga — Fläche zulässig für Duplexgaragen; zwingend erforderlich ist eine Überdachung und eine allseitige Einhausung.

8. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Öffentliche Verkehrsfläche

c) Straßenbegrenzungslinie

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

9. Grünflächen und Grünordnung

i) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die Versickerungsfähigkeit von Pflasterbelägen ist mithilfe des Durchlässigkeitsbeiwertes (z.B. kf > 5*10-5 m/s) nach dem *Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen* und einem Abflussbeiwert ψ zwischen 0,3 und 0,5 exakter zu spezifizieren.

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

b) 3,00 — Maßzahlen in Metern

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

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 — Bauraumnummer

s) Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb der Änderung)

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 Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen.

u) Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 09.12.2020, 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.

z) 584/2 — Flurstücksnummer; z.B. 584/2

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

b) Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs.1 Nr.3 BauGB).

Dietramszell, den 12.04.2022 — Geändert am: 21.06.2022

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

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.04.2022 bis 27.05.2022 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) in der Fassung vom 12.04.2022 wurde in der Zeit vom 28.04.2022 bis 27.05.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

3.a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 21.06.2022 wurde in der Zeit vom 10.08.2022 bis 31.08.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Greiling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2022 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

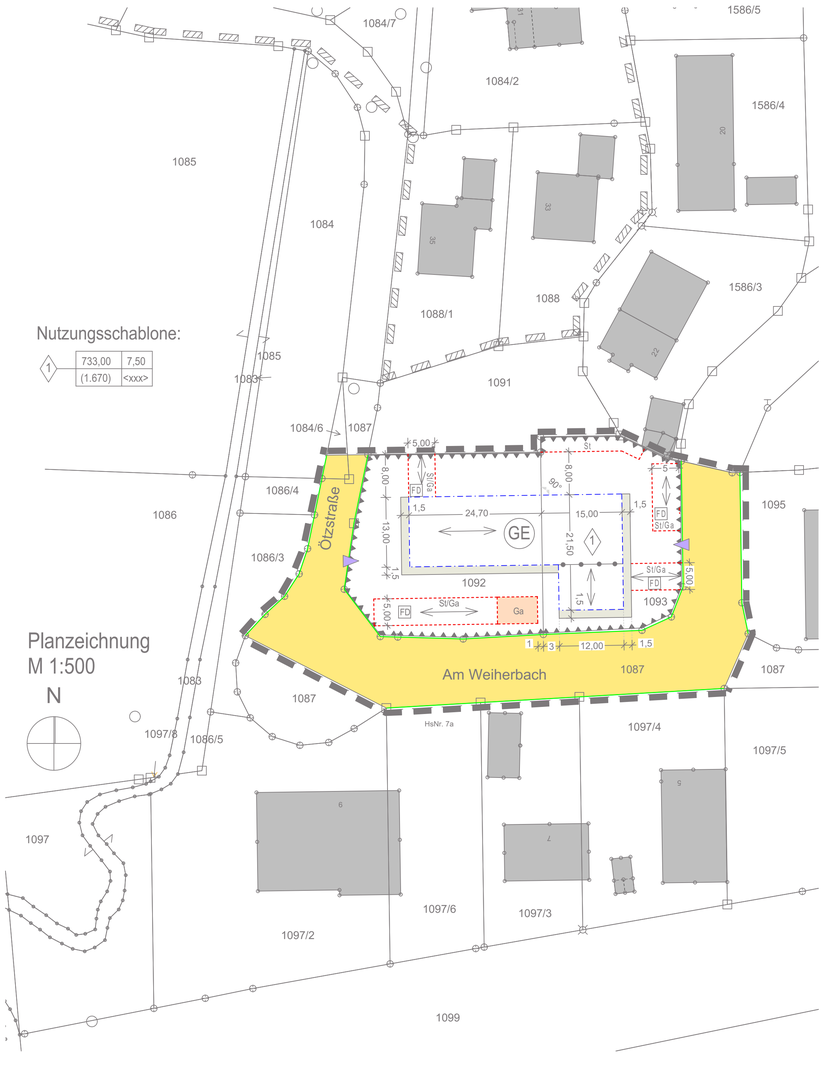
Greiling, den 14.09.2022

Anton Margreiter
Erster Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.09.2022 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 zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt 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 14.09.2022

Anton Margreiter
Erster Bürgermeister



Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling

4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 8
"Gewerbegebiet Weiherbach"

Stand : 21.06.2022

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