

NEUAUFSTELLUNG - (1. ERWEITERUNG)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - "BRAUNECKSTRASSE" der Gemeinde Greiling für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich.

Die Gemeinde Greiling erläßt diesen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **SATZUNG**.

A. FESTSETZUNGEN

1. durch Planzeichen:
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.3 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
 - 1.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.5 Flächen für die Landwirtschaft
 - 1.6 Baugrenzen
 - 1.7 Garagen (Situierung und Firstrichtung zwingend)
 - 1.8 Garageneinfahrt (zwingend)
 - 1.9 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
 - 1.10 Allgemeines Wohngebiet

- 1.11 Satteldach mit Firstrichtung (zwingend)
- 1.12 Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (Einschränkungen siehe P. 2.2.)
- 1.13 GR 185 qm (z.B.) Maximale Grundfläche je Bauraum. Bei Doppelhäusern teilt sich der Wert 50 : 50 auf.
- 1.14 Maßzahl in Metern
- 1.15 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Straßenerkante - bezogen auf Fahrbahnmittellinie - freizuhalten. Zugelassen sind Laubbäume in 3,0 m Achsabstand und 3,0 m unbelaubtem Stamm, soweit sie nicht sichtbar behindern sind.

2. durch Text:
- 2.1 Je Wohngebäude sind als Höchstmaß zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.
 - 2.2 Als Wandhöhe talseitig - gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO - sind für die geplanten Hauptgebäude folgende maximalen Maße zulässig, gemessen von Oberkante bestehendem Gelände (OKGEL) im unteren Vollgeschosß, bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut:
 - 2.2.1 Für das auf Flurnr. 512/7 bestehende Gebäude: 5,50 m.
 - 2.2.2 Für die östlich der Brauneckstraße geplanten Gebäude: 6,20 m.
 - 2.2.3 Für das auf Flurnr. 512/5 bestehende Gebäude: 5,65 m.
 - 2.2.4 Für alle anderen im Geltungsbereich geplanten Gebäude: 6,35 m.

- 2.3 Talseitig muß an den Hauptgebäuden ein zweigeschößiges Erscheinungsbild (zwei Vollgeschosse) an der Fassade entstehen. Freilegende Kellerfenster sind unzulässig.
- 2.4 Die bergseitige Wandhöhe von Garagen, gemessen vom gewachsenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut darf an keiner Stelle das Maß von 2,75 m überschreiten.
- 2.5 Der seitliche und/oder rückwärtige Grenzabstand von Garagen, die an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden sollen, muß mindestens 1,0 m betragen.
- 2.6 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 22 - 24 Grad auszubilden. Alle Dächer sind mit zugeordneten Pflanzen einzudecken. Dachschneitte und -aufbauten sind unzulässig. Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden ist den Hauptgebäuden anzupassen.
- 2.7 Die Außenflächen der Gebäude sind mit ortsblichem Putz zu versehen, Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Weiterhin sind nur einfache Holzbalkone und Lauben mit senkrechter Verbreiterung und zurückhaltender Verzierung zulässig. Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 2.8 Stauräume vor Garagen müssen mindestens 6,0 m lang sein, gerechnet von der Grundstücksgrenze an Straßen oder Verkehrsflächen bis zum Garagenter.
- 2.9 Die maximal zulässige Außenwandlänge der auf Flurnr. 518 geplanten Garagen beträgt an der Grenze zwischen den Baugrundstücken jeweils 8,0 m.
- 2.10 Das vorhandene Gelände ist in Exposition und Neigung so weit als möglich zu belassen. Stützmauern über 0,5 m Höhe sind unzulässig.
- 2.11 Die im Geltungsbereich geplanten Gebäude sind an die bestehenden Kanäle und Wasserversorgungseinrichtungen der Gemeinde anzuschließen.
- 2.12 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

B. HINWEISE

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 3. Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 4. 5125 (z.B.) Flurstücksnummer
- 5. (z.B.) Bestehende Gebäude
- 6. Den Bauvorlagen sind Freiflächen-Gestaltungspläne beizufügen. Aus diesen müssen die Baukörper, alle befestigten Flächen (Materialabgabe und Oberflächen-Beschaffenheit) und die beabsichtigte Begrünung des Grundstücks (Art und Größe, sowie Standort der Bäume und sonstigen Bepflanzungen) ersichtlich sein.
- 7. In den Ansichtsplänen ist das vorhandene und - bei beabsichtigten Veränderungen das geplante Gelände darzustellen. Dazu sind Geländeschneitte in den Fluchten der vier Haupt-Außenwände bis mind. 4,0 m über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinausgehend, einzuzichnen. Die Schneitte sind im Abstand von mind. 5,0 m mit Höhenkoten, bezogen auf vorhandene, dauerhafte Fixpunkte (z.B. Grenzsteine) zu versehen.
- 8. Im Bezug auf zu erhaltende Bäume im Plangebiet (Darstellung im integrierten Grünordnungsplan) wird auf die geltende Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Greiling in der Fassung vom 20.08.2002 verwiesen, die dortigen Festsetzungen sind zu beachten.
- 9. Emissionen aufgrund landwirtschaftlicher Betriebe sind zu dulden.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.05.2001 gefaßt und am 14.05.2001 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
 - 2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2002 hat in der Zeit vom 05.04.2002 bis 07.05.2002 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
 - 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gleichzeitig mit der Unterrichtung und Erörterung stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).
 - 4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.08.2002 mit Begründung hat in der Zeit vom 21.09.2002 bis 30.09.2002 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
 - 5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.08.2002 wurde vom Gemeinderat am 16.10.2002 gefaßt (§ 10 BauGB).
- Greiling, den **02.12.2002**
1. Bürgermeister
- 6. Der Beschluß zum Bebauungsplan wurde am 02.12.2002 örtlich bekanntgemacht. Die Hinweise gem. § 44 Abs.5 und § 215 Abs.2 BauGB waren in dieser Bekanntmachung enthalten. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.08.2002 ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Greiling, den **02.12.2002**
1. Bürgermeister



- 2.13 Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dächern, wasserundurchlässigen und gereinigten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen und Steilplätzen ist auf den Baugrundstücken selbst zu entwässern. Es darf nicht auf Straßenverkehrs- oder sonstige benachbarte Flächen geleitet werden.
- 2.14 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist, soweit möglich, auf den Baugrundstücken dezentral und breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern.
- 2.15 Einfriedungen sind nur als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Zwischen den Baugrundstücken ist auch eine Abgrenzung mit grünem Maschendraht in gleicher Höhe zulässig.
- 2.16 Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird angewendet (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der integrierte Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2002 ist als Bestandteil dieses Bebauungsplanes zu beachten.
- 2.17 Für Planung und Ausführung sämtlicher Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung notwendig werden, tragen die jeweiligen Besitzer der Flurnummern 512/5, sowie 516 und 518 (Teilflächen) die Kosten.

LAGEPLAN - M = 1:1000

PLANUNG:
 DIPL.-ING. PETER PALUTEK
 DIPL.-ING. PETER SCHÜRCH
 ARCHITECTEN
 83646 BADTÖLZMARKTSTR44
 TEL08041-74254 FAX71612



GEWÄHRLEISTUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - "BRAUNECKSTRASSE"
 NEUAUFSTELLUNG (1. ERWEITERUNG)

BAD TÖLZ, 11.02.2002 PS (1. FASSUNG)
 BAD TÖLZ, 05.08.2002 PS (2. FASSUNG)
 BAD TÖLZ, 19.08.2002 PS (3. FASSUNG)