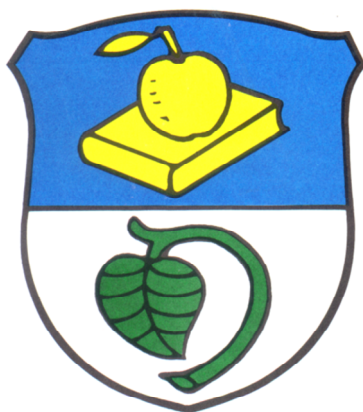


GEMEINDE GREILING

LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN



BEBAUUNGSPLAN NR.9 - „BRAUNECKSTRASSE“

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Stand: 31.03.2014
Geändert: 27.05.2014

Planung:

PETER SCHÜRCH
A R C H I T E K T
DIPL. ING. FH/TU
BIRKENWEG NR.11
D- 83674 GAISSACH
TELEF. 08041-3668
FAX 08041 –795874

Inhalt	Seite
1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3 Raumordnung	4
2.0 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks	4
2.1 Lage im Ortszusammenhang	4
2.2 Größe des Geltungsbereiches	4
2.3 Topographie	4
2.4 Denkmalschutz	5
2.5 Umgebungsbebauung	5
2.6 Infrastruktur	5
2.7 Verkehrsanbindung	5
3.0 Städtebauliches Konzept	5
3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	5
4.0 Erschließung	5
4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	5
4.2 Öffentliche Verkehrsflächen	5
4.3 Stellplätze	5
5.0 Ver- und Entsorgung	6
5.1 Schmutzwasser	6
5.2 Oberflächenwasser	6
5.3 Wasserversorgung	6
5.4 Brandschutz	6
5.5 Stromversorgung	6
5.6 Medien	6
5.7 Abfallentsorgung	6
5.8 Altlasten	6
6.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
6.1 Schallschutz	6
6.2 Klimaschutz	7
6.3 Umweltschutz	7

Inhalt	Seite
7.0 Grünordnung	7
7.1 Derzeitiger Umweltzustand	7
7.2 Schutzgebiete	7
7.3 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	7
7.4 Umweltprüfung	7
7.5 Eingriffsregelung	7
8.0 Umweltbericht	7
9.0 Flächenzusammenstellung	8
10.0 Erschließungskosten (Überschlägige Ermittlung)	8
11.0 Sonstiges	8
11.1 Bodenordnung	8
11.2 Grundlagen	8
12.0 Verfahrenshinweise	8

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Greiling hat in der Sitzung vom 14.01.2014 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 – „Brauneckstrasse“, in der Fassung vom 19.08.2002 (Neuaufstellung – 1. Erweiterung), in Kraft seit 02.12.2002, zu ändern.

Ziel der Bauleitplanung ist die Weiterführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Greiling - Brauneckstrasse“. Generelle Überlegungen zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde in Bezug auf optimierte Ausnutzung der Bauplätze sowie auf Situierung und Belichtung der Gebäude machen eine Neuordnung erforderlich.

Vorrangig sollen die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung der Bevölkerung gesichert bzw. ermöglicht werden (§ 1 Abs. 6 BauGB).

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Greiling stellt den zu ändernden Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

1.3 Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten.

Diese Ziele werden durch die planerischen Maßnahmen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert weiter verfolgt.

1.3.1 Die bestehende dörfliche und landschaftsbezogene Siedlungsstruktur einschließlich deren Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) wird durch maßvolle Erweiterung der Belichtungsmöglichkeiten durch einen – an einem Doppelhaus sinnvollen – Quergiebel weiter entwickelt.

1.3.2 Die Maßnahmen stellen keine weitere Verdichtung der Bebauung dar, das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Lediglich der Grenzabstand an der Nordseite des geplanten Gebäudes wird von 4,5 m auf 3,0 m verringert, um den Gartenanteil auf der Südseite zu vergrößern.

1.3.3 Die Erschließung des beschriebenen Baugrundstückes bleibt unverändert, sodass hierfür kein weiterer Flächenverbrauch erforderlich ist.

2.0 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet liegt ca. 290 m westlich der Ortsmitte von Greiling und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 512.

2.2 Größe des Geltungsbereiches

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1.133,5 m².

2.3 Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplanes fällt hauptsächlich leicht nach Süden ab, wobei die Neigung im südlichen Teil schwach ausgeprägt ist und zum nördlichen Rand hin zunimmt.

2.4 Denkmalschutz

Im Gebiet ist weder eine denkmalgeschützte Bebauung vorhanden, noch gibt es Einzeldenkmäler, auch nicht im angrenzenden Siedlungsbereich.

2.5 Umgebungsbebauung

Die Umgebende Bebauung ist geprägt durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise sowie durch größere landwirtschaftliche Gebäude. Der Bebauungsplan sieht – unverändert - den Bau eines zweigeschossigen Doppelhauses mit freistehenden Garagen vor.

2.6 Infrastruktur

Die Bürger der Gemeinde Greiling sind mit sozialer Infrastruktur gut versorgt. Im Ort sind Rathaus, Bürgersaal, Kindergarten und –krippe, katholische Kirche und Einkaufsmarkt (alle in ca. 350 m Entfernung vom Planungsgebiet) vorhanden. Grund- und Mittelschule sind im Nachbarort Reichersbeuern, alle weiterführenden Schulen in der angrenzenden Kreisstadt Bad Tölz erreichbar. Haltepunkte der Bayerischen Oberlandbahn befinden sich ebenfalls in diesen Orten.

Die Gemeinden Greiling und Reichersbeuern sind Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft (VWG) Reichersbeuern.

2.7 Verkehrsanbindung

Die Zufahrt zum geplanten Baugrundstück erfolgt unmittelbar von der Brauneckstrasse.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche in Quadratmetern bestimmt.

Die entsprechenden Festlegungen bleiben unverändert.

3.1.2 Die Anzahl der Wohnungen je Bauraum bleibt unverändert.

3.1.4 Kinderspielplatz

Die Festlegung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich. In ca. 300 m Entfernung befindet sich ein von der Gemeinde erstellter und unterhaltener Spielplatz.

4.0 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Ohne Anmerkung, da in der vorliegenden Planung ohne Relevanz.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsflächen ist durch bestehende Straßen und Wege gegeben. Für die Anbindung des Baugrundstückes selbst ist der Bau weiterer öffentlicher Straßen nicht erforderlich.

4.3 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze wird in der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Greiling geregelt.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den in der Brauneckstrasse vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling.

5.2 Oberflächenwasser

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelbauvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen und hangwasserführenden Schichten liegen nicht vor. Sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Oberflächen- und Sickerwasser in städtebauliche Planungen einfließen müssen und Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung dieser Wässer in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme anzustreben sind.

Es wird dringend empfohlen, die Antragsteller für neue Bauvorhaben im Plangebiet zu veranlassen, die erforderlichen Sickerversuche bzw. Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um bei geeigneten Verhältnissen die angestrebten flächigen Versickerungen zu realisieren.

5.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an das bestehende Netz der gemeindlichen Wasserversorgung ist auch nach der 2. Änderung des Plangebietes gesichert.

5.4 Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser ist für das geplante Baugrundstück durch die in der Brauneckstrasse liegende Trinkwasserleitung gesichert.

5.5 Stromversorgung

Die zum jetzigen Zeitpunkt für das Gebiet zuständige Unternehmung, die E.ON Bayern AG, weist regelmäßig auf folgendes hin:

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude wird durch neu zu errichtende Anlagen gesichert. Sämtliche Neu- bzw. Umbauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

5.6 Medien

Für die Fernmeldeversorgung im Gemeindegebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt als Unternehmung die Deutsche Telekom mit ihrem bestehenden Leitungsnetz zuständig.

Die Anschlüsse für Neubauten im Bereich des Bebauungsplanes werden grundsätzlich als Erdleitungen ausgeführt.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen WGV Quarzbühl.

5.8 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder dem Wasserwirtschaftsamt noch der Gemeinde Greiling bekannt.

6.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

6.1 Schallschutz

Ohne Anmerkung, da in der vorliegenden Planung ohne Relevanz.

6.2 Klimaschutz

Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung von Energie und der Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch Verbrennung fossiler Brennstoffe. Mit einer rationellen, umweltverträglichen Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die Errichtung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung, sowie die Verwendung nachwachsender und CO₂-neutraler Rohmaterialien als Brennstoff sind daher zu favorisieren.

Photovoltaikanlagen müssen – soweit sie parallel mit dem Stromnetz des Energieversorgers betrieben werden oder in dessen Netz einspeisen sollen – von einem dafür zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

6.3 Umweltschutz

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung der Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser (z.B. zur Nutzung als Brauchwasser für Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) erreicht werden.

Der Bau von Regenwasser-Nutzungsanlagen ist dem Landratsamt und der Gemeinde als örtlichem Wasserversorger gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV und § 3 Abs. 2 AVB WasserV anzuzeigen.

7.0 Grünordnung

7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das geplante Baugebiet liegt im westlichen Bereich des bebauten Gebietes von Greiling. Im Süden und Südosten grenzen Gebiete mit Baubestand in der Struktur der offenen Bauweise an. Unmittelbar östlich und nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Plangebiet wird heute als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

7.2 Schutzgebiete

Ohne Anmerkung, da in der vorliegenden Planung ohne Relevanz.

7.3 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Ziele und Maßnahmen der Grünordnung bleiben gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert.

Als Bestandteil dieser Fassung ist der Integrierte Grünordnungsplan mit Stand 05.08.2002 sowie die dort angewendete Eingriffsregelung auch in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zu beachten.

7.4 Umweltprüfung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die 2. Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgewickelt.

Die Durchführung der Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

7.5 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Siehe dazu Ziff.7.3.

8.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

9.0 Flächenzusammenstellung

Ohne Anmerkung, da in der vorliegenden Planung ohne Relevanz.

10.0 Erschließungskosten (Überschlägige Ermittlung)

Ohne Anmerkung, da in der vorliegenden Planung ohne Relevanz.

11.0 Sonstiges

11.1 Bodenordnung

Ohne Anmerkung, da in der vorliegenden Planung ohne Relevanz.

11.2 Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

12.0 Verfahrenshinweise

12.1 Die Begründung in der Fassung vom 31.03.2014 hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2014 bis 16.05.2014 beigelegt.

12.2 Die Begründung in der Fassung vom 31.03.2014 hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahme der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom 17.04.2014 bis 16.05.2014 beigelegt.

Greiling, 04.06.2014.....

Anton Margreiter, 1. Bürgermeister



Anton Margreiter

Planung:

PETER SCHÜRCH
ARCHITEKT
DIPL. ING. FH/TU
BIRKENWEG NR.11
D- 83674 GAISSACH
TELEF. 08041-3668
FAX 08041-795874

Peter Schürch



Gaißach, 31.03.2014
Geändert: 27.05.2014