

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brauneckstraße“

Flurstück 518/3

Gemarkung: Greiling

Gemeinde: Greiling

Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen

Maßstab: M = 1 : 1000

Planfassung: 09.08.2016

Satzungsfassung:

**Planung: Peter Palutek, Architekt Dipl.-Ing.
Florian Hintermaier, Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Architekten-Bürogemeinschaft
Fischergasse 17, 83646 Bad Tölz**

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brauneckstraße“ der Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, für das Flurstück 518/3 der Gemarkung Greiling

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Antrag des Eigentümers des Flurstückes 518/3 Gemarkung Greiling, die Erschließung des Grundstückes an der nördlichen Grundstücksgrenze anzulegen, und an der Ostseite des Wohnhauses die PKW-Garagen zu platzieren. Mit dieser Planung soll eine Bebauung mit Garagen und Zufahrten an der Nord/West-Seite entfallen, und damit eine größere Gartenfläche an der Westseite entstehen. Die Besonnung von Westen wird verbessert, und auch für den nördlichen Nachbarn ergibt sich keine Beschattung durch ein Garagengebäude an dessen Südgrenze.

2. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 518/3 der Gemarkung Greiling mit einer Gesamtfläche von 808 m². Das Grundstück bleibt wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend §4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

3. Verfahren:

Das Änderungsverfahren wird gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB kann daher abgesehen werden. §4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen, nach denen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht erfüllt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

4. Inhalt der Planung:

4.1 Die Lage und Größe des Baukörpers wird durch die Baugrenzen und die maximale Grundfläche im Bauraum, die Anzahl der Vollgeschosse und der Dachneigung festgelegt. Ebenso wurde die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) im Erdgeschoss festgeschrieben. Diese entspricht der Wandhöhe des vorhandenen nördlichen Nachbargebäudes. Die Erhöhung der Wandhöhe ist eine Folge der gesetzlichen Wärmedämmmaßnahmen sowie den heute üblichen stärkeren Fußbodenaufbauten durch den Einbau von Niedertemperatur-, Fußbodenheizungen und der Verstärkung der Dachkonstruktionen durch die Erhöhung der anzunehmenden Schneelasten.

4.2 Wie dem vorhandenen nördlichen Nachbarn soll dem Eigentümer die Möglichkeit zur Erstellung eines Quergiebels, entsprechend der örtlichen Bauvorschrift, gegeben werden. So sollen die gemeindlichen Gestaltungsziele, entsprechend der Ortsgestaltungssatzung, erreicht werden.

5. **Höhenlage des Gebäudes:**

Die Höhenlage des Gebäudes wird mit maximal 30 cm über der Oberkante des bestehenden Nachbargebäudes auf Flurnummer 518/2 festgelegt, was einer Höhe von 703,90 m über NN als Oberkante fertigem Fußboden entspricht. Mit dieser Festsetzung soll das gemeindliche Anliegen einer harmonischen Einfügung des Gebäudes in die vorhandene Bebauung und die Einbeziehung des nach Norden abfallenden Geländes sichergestellt werden.

6. **Erschließung:**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Flurstückes soll künftig von Süden, der „Tölzer Straße“ erfolgen und an der östlichen Grundstücksgrenze den Zugang zum Gebäude ermöglichen.

6.1 Die sonstige Ver- bzw. Entsorgung des Flurstückes mit Wasser, Strom, Telefon, Abwasser und Müll bleibt unverändert. Das Niederschlagswasser ist entsprechend dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Greiling zu behandeln.

7. **Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:**


Es ist nicht zu erwarten, dass sich mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig verändern werden.

8. **Verfahrensvermerk:**

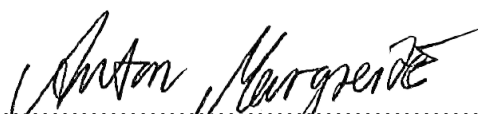
Die Begründung hat mit der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brauneckstraße“ die auf der Planzeichnung unter Punkt C Verfahrensvermerke angegebenen Punkte 1 mit 4 durchlaufen.

Bad Tölz, 09.08.2016

Gemeinde Greiling


.....
Peter Pautek, Architekt Dipl.-Ing.




.....
Anton Margreiter, 1. Bürgermeister