Gemeinde

Greifenberg

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Beim Stillerbauer“
2. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

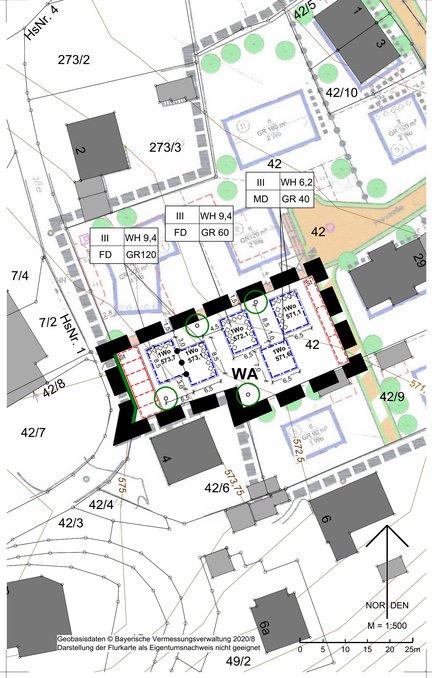
Bearbeitung Martin QS:Goe

Aktenzeichen GRG 2-27

Plandatum 14.06.2022
05.04.2022
11.05.2021

Satzung

Die Gemeinde Greifenberg erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



3.10 **1 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 1 Wohnung

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig; es gilt die offene Bauweise.

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

4.4 Soweit sich bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume an den so gekennzeichneten Gebäudeseiten zu anderen Bauräumen und Grundstücksgrenzen sowie aus der im jeweiligen Bauraum festgesetzten Wandhöhe Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die in Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Sie müssen jedoch mindesten 2,5 m betragen.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 **MD** nur Mansarddach zulässig

5.1.1 Die Dachneigung darf bei Mansarddächern bis zum Mansardknick ausschließlich zwischen 65°-80° betragen. Ab dem Mansardknick bis zum First ist ausschließlich eine Dachneigung von 22°-30°zulässig.

5.2 **FD** nur Flachdach zulässig

5.2.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

5.2.2 Dachterrassen sind unzulässig.

5.3 Bei Mansarddächern ist pro Dachseite maximal eine Gaube zulässig, welche die Breite von 1,5 m nicht überschreiten darf und einen Mindestabstand zur Giebelaußenwand von 1,5 m einhalten muss.

5.4 Beim Bau mehrerer Gauben sind diese auf einer Höhe, in gleicher Größe und Gestaltung zu errichten.

5.5 Die Bedachung der Gauben darf nicht mehr als 20 cm ausladen.

5.6 Im Zeltteil des Mansarddaches (Dachneigung 22°-30°) sind Gauben unzulässig.

5.7 Bei Mansarddächern sind Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte als Dachterrassen unzulässig.

5.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

- Laubbäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.
- Obstbäume sind mit einer Stammhöhe von mind. 160 cm zu pflanzen.

7.4 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

7.5 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

8 Artenschutz, Vorgaben der Baufeldfreimachung

8.1 Die Abräumung des Oberbodens im Gehölzumgriff sind nur im Zeitraum Anfang April bis Ende Mai bzw. Anfang August bis Ende September zulässig. Die Arbeiten müssen von innen nach außen Richtung Nachbargrundstücke erfolgen, um Fluchtmöglichkeiten der Zauneidechsen zu gewährleisten.

9 Bemaßung

9.1 16.0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 42 Flurstücksnummer, z. B. 42

3 bestehende Bebauung

4 495.5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

5 Grünordnung

5.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

5.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

8.1 Schichtwasser, Grundwasser

8.1.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

8.1.2 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

8.1.3 Aufgrund der Hanglage ist mit staunassem Untergrund zu rechnen. Es wird empfohlen, Bauteile, die mit Schicht- oder Grundwasser in Berührung kommen in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

8.2 Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

8.3 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9 Altlasten

9.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche ABuDIS-Nr. 18100922. Bei Aushubmaßnahmen ist durch einen Sachverständigen eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung nach zunächst rein sensorischen Kriterien durchzuführen. Soweit bei der sensorischen Überwachung Auffälligkeiten (Abweichungen vom geogenen Hintergrund) festgestellt werden, ist die Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen zu informieren und das Aushubmaterial gem. den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20 und der LAGA 32 PN 98 in der Regel in der Feinfraktion < 2mm, zu untersuchen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Entsorgung des Aushubmaterials ist mit der Abfallbehörde vorab abzustimmen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt vorzulegen.

9.2 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontiert 0 – 0,1 m, 0,1 – 0,35 m), bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.01.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2021 bis 26.07.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2021 bis 26.07.2021 beteiligt.

4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2022 bis 17.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2022 bis 17.05.2022 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

6. Die Gemeinde Greifenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. den Bebauungsplan in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Greifenberg, den .....

(Siegel)

.....
Patricia Müller, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Greifenberg, den .....

(Siegel)

.....
Patricia Müller, Erste Bürgermeisterin

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Stillerbauer“ i.d.F. vom 28.07.2003 durch nachstehende Planzeichnung und Festsetzungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 60** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 60 qm

3.2 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Wintergärten, Außentreppen oder ebenerdige Anbauten und Terrassen von insgesamt max. 10 qm sind zulässig.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um 85 v.H. überschritten werden.

3.4 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3

3.5 **WH 9,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,4 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.6 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Mansarddächern 9,2 m. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.7 **573,7** Höhenangabe zur Festlegung der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss z.B. 573,7 m ü. NHN

3.8 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,2 m über der festgesetzten Höhenangabe nach Festsetzung 3.7 liegen.

3.9 Abgrenzung unterschiedliche Höhenlage für OK FFB Erdgeschoss ü. NHN

5.9 Für die Dachdeckung werden Dachplatten oder Dachpfannen in naturrot oder erdfarben festgesetzt. Die Eindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen hat einheitlich zu erfolgen.

5.10 Für ebenerdige, untergeordnete Anbauten sind außerdem Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.

5.11 Hausfassaden sind als glatte Putzfassaden in Weiß, hellen oder dunklen Erdtönen herzustellen. Holzverkleidungen sowie Holzhäuser sind zulässig.

6 Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 St Fläche für offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als offene Stellplätze oder Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze nachzuweisen.

6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche nach Punkt 3.3 ist zu beachten.

6.5 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,2 m festgesetzt.

6.6 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abfluss-beiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

7 Grünordnung

7.1 zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

7.2 Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

7.3 Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

5.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obstbäume:
Malus spp. (Apfel)
Pyrus spp. (Birne)
Prununs spp. (Kirsche)
Cydonia spp.(Quitte)
Juglans spp.(Walnuss)
Sowie Wildobstarten

6 Artenschutz
Das Abräumen des Gehölzbestandes inkl. der bodennahen Gebüsch-/ Saumbereiche und Reisighaufen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

7 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8 Oberflächenwasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, siehe hierzu Baugrundgutachten Blasy+Mader GmbH Nr. 12356 vom 11.02.2022, Anlage zur Begründung.
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird ausdrücklich empfohlen.

Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche, mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/ Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Boden-belastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation und Vorlage bei der Bodenschutzbehörde erfolgen.

10 Emissionen
Die Emissionen, die von der Pfarrkirche Maria Immaculata ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

11 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de+
- VG Schondorf, Rathausplatz 1, 86938 Schondorf am Ammersee

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Greifenberg, den .....

.....
Patricia Müller, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Greifenberg, den .....

(Siegel)

.....
Patricia Müller, Erste Bürgermeisterin