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

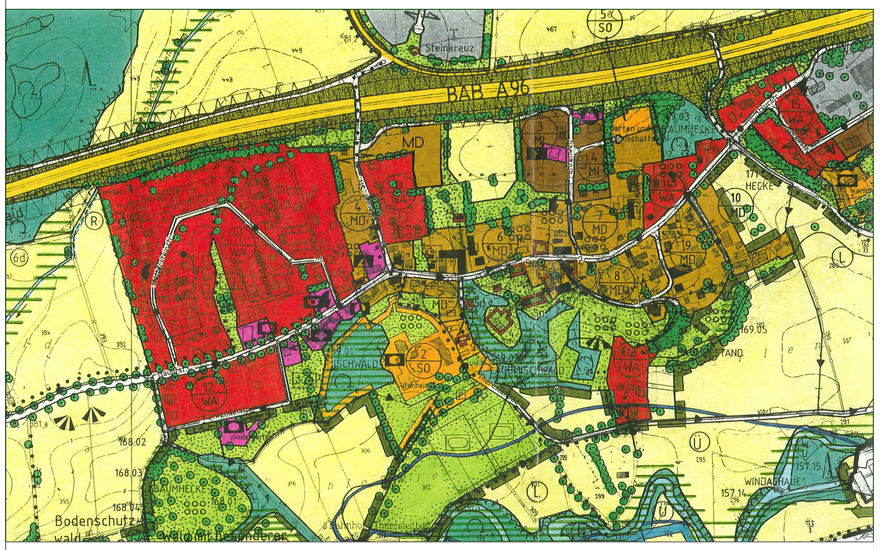
Satzung.

Diese Satzung besteht aus: Teil 1 - Text
Teil 2 - Planzeichnung

Geltungsbereich Fl. Nr.: 125/3, 125/4, 125/5, 137, 137/1, 137/2, 137/3, 139/3, sowie die Straßenfläche 123/1

Teil 2 - Planzeichnung

M 1 : 1000



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

M 1 : 5000

Teil 1

A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie verfahrensfreie Bauvorhaben i. S. des Art. 57 BayBO sind auf den Grundstücken allgemein, ausgenommen innerhalb der festgesetzten privaten Grundflächen, zulässig. Dies gilt auch, soweit nicht anders festgesetzt, für Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die höchstzulässige Grundfläche (GR) ist in jedem Bauraum festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen- bis zu einem Höchstwert von 100 % überschritten werden.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch untergeordnete Bauteile, Erker, erdgeschossige Anbauten oder Wintergärten bis insgesamt max. 20 qm überschritten werden.

2.3 Haustypen:
Im Plangebiet sind nur die im Systemschnitt festgesetzten Haustypen zulässig.

	Haustyp 1	Haustyp 2
Maximale Wandhöhe	6,10 m	4,30 m
Maximale Firsthöhe	7,80 m	7,80 m
Dachneigung	18° bis 22°	32° bis 36°

2.4 Die traufseitige Wandhöhe werden gemessen von der Höhe des Fertigfußbodens (FFB EG) bis zur Unterkante Sparren. Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhe des Fertigfußbodens (FFB EG) bis zur Unterkante Sparren am Firstpunkt.
Die Höhe des FFB ist in jedem Bauraum als maximale Höhe über NN ausgewiesen.

2.5 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.6 Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten uneingeschränkt die Regelungen des Art. 6 BayBO.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachausbildung
Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18° bis 22° (Haustyp 1) bzw. 32° bis 36° (Haustyp 2).
Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zugelassen; Blecheindeckung nur in beschichteter Ausführung.

Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig.

3.2 Für Dachgauben gilt Folgendes:

3.2.1 Dachgauben sind nur ab einer Mindestdachneigung von 32° zulässig.

3.2.2 Die Gaubenvorderansichten dürfen nicht breiter als 1,75m sein.

3.2.3 Der First der Gauben muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches angeordnet sein.
Die Gauben müssen einen Mindestabstand untereinander von der einfachen Gaubenbreite und einen Abstand zur Giebelaußenwand von mind. 2,5 m haben. Sie dürfen in der Addition nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

3.2.4 Beim Bau mehrerer Gauben sind diese auf einer Höhe, in gleicher Größe und Gestaltung sowie in gleichem Abstand untereinander zu errichten.

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

3.6 Dachdeckung
Die Eindeckung von Doppelhäusern hat einheitlich zu erfolgen.

3.7 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dach- und Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.

4 Garagen

4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der gewerbliche Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Garagen und Carports sind nach Maßgabe der BayBO auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den privaten Grünflächen zulässig.

4.3 Garagengestaltung
Garagen und sonstige Nebenanlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
Für die Dachgestaltung der Garagen gelten die Festlegungen der Dachgestaltung der Hauptgebäude.

4.4 Soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, sind Garageneinfahrten und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen. Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Befestigungen auf das betrieblich notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5 Grünordnung

5.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sowohl öffentliche wie auch private Kfz-Stellplätze sind unversiegelt auszubilden: Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.

5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind – soweit nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen und Stellplätze erforderlich – gärtnerisch mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

5.3 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

6 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe ohne planerische Entscheidung bereits zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

7.2 Werbeanlagen sind als bedruckte oder beklebte Platten mit einer maximalen Größe von 1,00 m² an Gebäuden zulässig; diese sind in die Fassade zu integrieren.

7.3 Nicht zulässig sind
- Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten.
- Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses angebracht werden
- selbstleuchtende (nicht hinterleuchtete) Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form laufender Schriften,
- sich bewegende Reklame oder Scheinwerfer.

8 Ver.- und Entsorgungsleitungen

8.1 Elektrizität-, Glasfaser- und Fernmeldeeinrichtungen
Sämtliche Leitungen und Kabeltrassen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

9 Abwasserbeseitigung

In Abhängigkeit der angeschlossenen versiegelten Flächen sind vor Einleitung des unverschmutzten Regenwassers in den Mischkanal 2 m³ Rückhaltevolumen je 100 m² versiegelter Fläche bei einem Drosselabfluss von 2 l/s vorzusehalten.

10 Klima-/ Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplans
2	WA	allgemeines Wohngebiet
3	WH 6.1	max. zulässige Wandhöhe (z.B. 6.10 m)
4	FH 7.8	max. zulässige Firsthöhe (z.B. 7.80 m)
5	SD	Satteldach
6		Baugrenze
7		einzuhaltende Hauptfirstrichtung
8		öffentliche Straßenverkehrsflächen
9		Vorgartengrün
10		privates Grün
11	50	Maßangabe in Metern
12	580,00	max. festgesetzte Grundkote für die Höhenlage der Gebäude (z.B. 580 m ü. NN)
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche
20		Private, öffentlich gewidmete Verkehrsflächen
21	GR 100	Angabe der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche in m² (z.B. 100m²)
22	II / II+D	maximal zulässige Vollgeschosse (z.B 2 / 2+Dachgeschoß)
23	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
24	DN	Dachneigung °

C Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

1.1 **Grundwasser, Drainagen**
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherrn zu überprüfen.
Aufgrund der Lage ist mit staunassem Untergrund, Schichtwasseranfall und schwankenden, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

1.2 **Niederschlagswasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
Der kupfer-, zink- und bleigedeckte Anteil der Dachflächen darf 50m² nicht überschreiten.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

1.3 **Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung**
Alle Bauvorhaben sind vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen, Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
Das Baugebiet ist derzeit abwassertechnisch teilerschlossen. Die abwassertechnische Entsorgung im Trennsystem ist mit dem Abwasserzweckverband eigenverantwortlich zu klären.

1.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten

1.5 **Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2 **Energieversorgung**

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) wird angeregt

3 **Denkmalpflege**

Zu Tage tretende Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

4 **Immissionsschutz**:

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte sind eigenverantwortlich und auf eigene Kosten der Bauherrn vorzunehmen.

5 **Baueingaben**

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Fahrflächen, Terrassen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis spätestens in einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Mit den Eingabeplänen sind ein Stellplatznachweis sowie genaue Höhenpläne vorzulegen, aus denen die Höhenfestlegung der Gebäude hervorgeht.

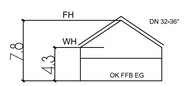
Kartengrundlage Maßentnahme

Amtliches Katasterblatt - Digitale Flurkarte.
Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

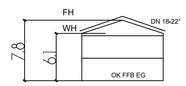
D Hinweise durch Planzeichen

1		bestehende Grundstücksgrenze
2	138	bestehende Flurstücksnummer (z. B. Fl. Nr. 138)
3		bestehende Gebäude
4		Böschung
5		Bauverbotszone
6		Rinne, Fahrbahn, Bankett

E. Systemschnitte WA1



ZULÄSSIG IN WA1
GAUBEN ZULÄSSIG



ALTERNATIV ZULÄSSIG IN WA1
GAUBEN UNZULÄSSIG

F. VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

5. 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) .....

Johann Albrecht, 1. Bürgermeister

6. 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.

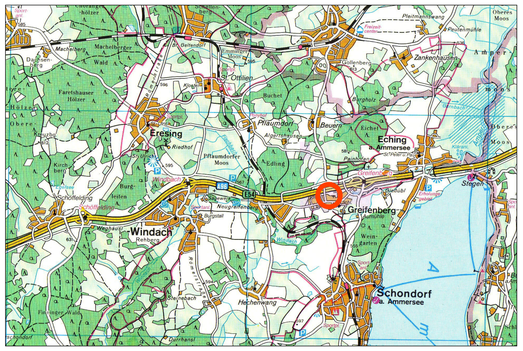
Schondorf am Ammersee, den .....

(Siegel) .....

Ralf Müller
Verwaltungsrat

3. Änderung Bebauungsplan

"Beurer Strasse-Ost" Gemeinde Greifenberg



ENTWURF 19.01.2009 22.09.2009 / 09.02.2010 / 31.05.2010 / 02.05.2011/26.02.2019
20.02.2020/ 23.06.2020

Architekt Dipl.Ing. Edgar Bürger
Wildentenweg 3b
86938 Schondorf
Tel.: 08192/7702

N