

# MARKT GRASSAU ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "GRASSAU REIT" LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## II. ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sondergebiet - Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen / Tagespflege - gemäß § 11 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - I Maximal 1 Vollgeschoss zulässig
  - II Maximal 2 Vollgeschosse zulässig
  - III Maximal 3 Vollgeschosse zulässig
  - IV Maximal 4 Vollgeschosse zulässig
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,35) im Sondergebiet Altenheim 0,50
- Maximal zulässige Geschosflächenzahl (z.B. 0,61, 0,70, 1,05)
- Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 6,50 m)
- Baugrenzen
- Flächen für Garagen, Nebengebäude, Überdachte Stellplätze und Stellplätze
- N Nebengebäude
- Ga+N Garagen und Nebengebäude
- ÜST Überdachte Stellplätze
- ST Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
- Private Verkehrsfläche (Freizeitanlage mit Aufwärtspfeil)
- Grünfläche mit Festsetzungen gemäß Landschafts- und Grünordnungsplan zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau Reit" in der aktuellen Fassung vom 21.04.21 des Planungsbüros Hohmann Steiner.
- Zu pflanzende standortheimische Bäume und Sträucher (nach Liste heimischer Baum- und Straucharten, festzugesetzt von Landratsamt Traunstein und Planungsbüro Hohmann Steiner - Landschafts- und Grünplanung)
- Bestehende zu erhaltende Bäume und Sträucher
- Firstrichtung
- Satteldach
- Flachdach
- Pultdach
- Maßangabe in m, z.B. 2,00 m
- festgesetzte Höhe ü. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +538,30 m
- Überflurhydrant
- Löschwasserbrunnen
- Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,0m / 5,0m)
- Offener Bachlauf mit Uferstreifen - für Pflege und Instandhaltung freizuhalten

## B. FÜR HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Reit"
- Grundstücksgrenze bestehend
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Erdkabel mit Angabe der Art - Bestand
- Erdkabel mit Angabe der Art - Neu verlegt
- Flurnummer, z.B. 1566
- Parzellnummer (z.B. 5)
- Absperrpfosten mit Schlüssel für Rettungsfahrzeuge
- Bestehende Höhe ü.NN des Geländes in m, z.B. 537,20 m

## III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen / Tagespflege" (gemäß § 11 BauNVO) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.
  - 1a. Sämtliche Wohnungen im "Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen / Tagespflege" sind nur als Erstwohnsitze zulässig
  - 1b. In allen Wohnungen und Einrichtungen im Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen" werden nicht aufgenommen:
    - Menschen mit fremdgefährlichem Verhalten und
    - Menschen bei denen eine Suchterkrankung im Vordergrund steht.
  - 1c. Auf Parzelle 12 sind Pflegeeinrichtungen oder Wohnungsbebauung zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,40, 0,50 - siehe zeichnerische Festsetzungen (Zufahren und Stellplätze werden nicht berechnet)
  - Geschosflächenzahl (GFZ) 0,56, 0,61, 0,70, 1,05 - siehe zeichnerische Festsetzungen (Terrassen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden)
  - Grünflächen können nicht zu GRZ und GFZ Berechnung herangezogen werden.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugelassen.
4. Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, jedoch nur erdgeschichtig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung und Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kann zugelassen werden.
6. Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bei Hauptgebäuden baurechtlich festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die traufseitige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschöß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
7. Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschöß ist baurechtlich maximal festgesetzt (z. B. + 538,30). Geländeauffüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-KG herzuführen. Abgrabungen - insbesondere zur Freilegung von Kellergeschossen - sind unzulässig. Geländeauffüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungsatzung weich auszurunden.
8. Alle Gebäude sind mit rechteckigen Baukörpern vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Das Verhältnis Länge/Breite muss im Sondergebiet mindestens 4/3 betragen.
9. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 10° - 28° auszubilden. Angebäude bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 12° - bei Parzelle 19 ist bei dem erdgeschößigen Gebäuden ein Flachdach erlaubt.
10. Dachneigungen - zulässig sind ziegelrote und robraune Eindeckungen. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung erlaubt.
11. Dachterrassen können auf Nebengebäuden bei Doppelhaushälften ausnahmsweise zugelassen werden.
12. Im Änderungsbereich sind Quergebäude nach Baugrenzen oder Dachgauben ab einer Dachneigung von mindestens 21° erlaubt. Bei Ein-Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird die Breite der Quergebäude mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Bei Doppelhäusern können ungeachtet einer Realteilung pro Doppelhaushälfte ein Quergebäude mit einer Breite von max. 50% der Gebäudelänge eingebaut werden. Die Gebäudelänge bezieht sich in diesen Fällen auf die jeweilige Doppelhaushälfte.
  - Der Ansatz der Quergebäude muss mind. 30cm - im Sondergebiet 50cm- tiefer liegen als der Hauptfirst
  - Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
  - bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergebäude ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
13. Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen:
  - Hauptgebäude mind. 1,00 m
  - Nebengebäude mind. 0,80 m
  - Sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkenkante um mind. 0,50 m überragen.
14. Für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, werden bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze gefordert. Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Sofern Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser mehr als eine Wohnung aufweisen, so gelten die Stellplatzzahlen nach Satz 1. Für das Senioren-u. Pflegeheim und betreutes Wohnen gelten die Stellplatzzahlen nach den Nrn. 1.2, 1.10, 1.11 der GaStiV.
15. Private Erschließungsflächen / Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Die westlich gelegenen Grundstücke werden an den Niederschlagswasserkanal über einen Drosselschacht angeschlossen. Die östlich gelegenen Grundstücke der Kaiserlichstraße können über einen Drosselschacht in den Gänsbach geleitet werden. Das Regenwasser wird im Sondergebiet über den Niederschlagswasserkanal abgeleitet in den Gänsbach. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflasterstein mit Rautenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
16. Entlang des offenen Bachlaufs (Entwässerungsgraben) ist der westseitige Uferstrandstreifen in einer Breite von 5,0 m stets uneingeschränkt freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen etc. sind dort unzulässig. Für den Gewässerunterhalt ist das Betreten und Befahren durch den WBV Gänsbach zu dulden.

## IV. TEXTLICHER HINWEIS

1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine privatrechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.
2. Im Planungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodeniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich.
3. Sofern Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versickerung nur nach einer Vorabinhandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenmaterialien mit diesen Materialien unter 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWW-FestV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn / Bauherrin rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
4. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-Wasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
5. Kabelverteilerschranke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedungen einzubeziehen.
6. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsfahrer durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. §37 WHG ist einzuhalten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
7. Der Änderungsbereich liegt im eingedehnten Gebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) bemessen. Bei darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden. Die Pflegeeinrichtungen sind ständig mit ausreichend Pflegepersonal zu besetzen, so dass bei Extremereignissen die Patienten evakuiert oder in nicht gefährdete, höher liegenden Ebenen in Sicherheit gebracht werden können.
8. Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen.
9. Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle in der Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.
10. Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die unweilschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
11. Die Fassadengestaltung im "Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen" wird beim Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren durch Herrn Kreisbaumeister Rupert Seeholzer und dem Planer Herrn Hans Hornberger abgeklärt und festgesetzt.

## V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den .....

(Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am .....

Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit dem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Grassau, den .....

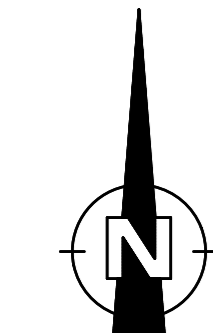
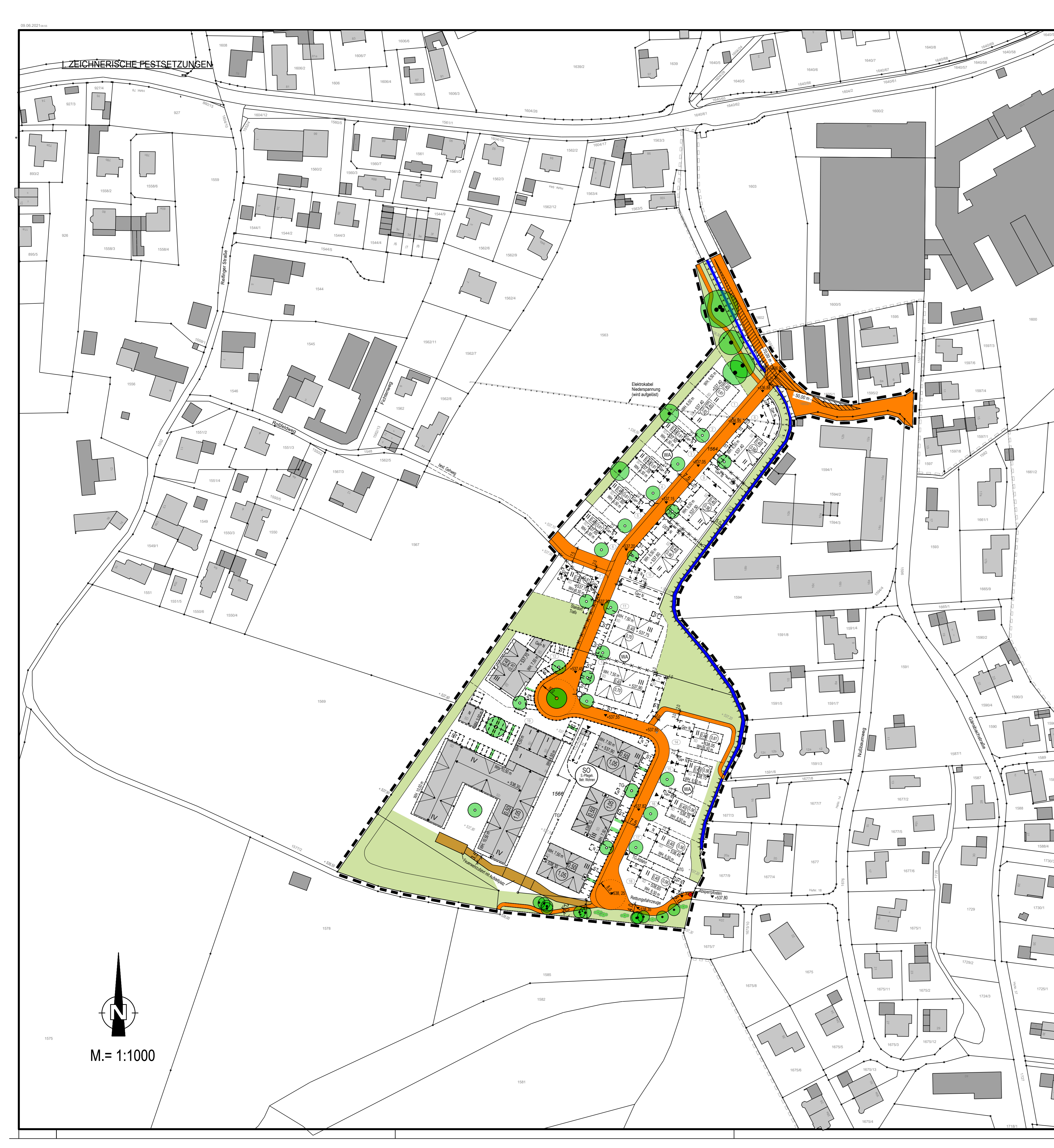
(Der Bürgermeister)



# MARKT GRASSAU ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "GRASSAU REIT" LANDKREIS TRAUNSTEIN

Grassau, den 28.08.2019  
geändert: 17.12.2020  
geändert: 16.02.2021  
geändert: 31.05.2021

Der Planfertiger :  
**HANS HORNBERGER**  
**ARCHITEKT**  
MITTelfELDWEG 4, 83224 GRASSAU  
TELEFON 08641/2321, TELEFAX 5346



M = 1:1000