

Florian Röthinger
Hackenstraße 101
83224 Rottau

Begründung :

Änderung des Bebauungsplanes „Grassau Nord“ für das Grundstück Flur Nr. 946/2 und 946/3

1. Lage und Grundstücksgröße

Das neu zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 946/2 und 946/3, Gemarkung Grassau in der Bahnhofsstraße in 83224 Grassau mit einer Fläche von 1460 m² ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau Nord“ gelegen. (Planstand 12.08.1963)

Im Jahre 1998 wurde eine Bebauungsplanänderung für § 7 der Satzungen durchgeführt. Hier wurde die Satzung § 4 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen von 30.09.1994 für Garagen geändert.

2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen

2.1 Hauptgebäude

Es ist ein Baufenster Südlich für das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude Typ D (nur zulässig Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß) mit einem Ausmaß von ca. 10 x 18 m bzw. 12 x 14 m auf der Flur Nr. 946/2 vorhanden. Für das neu geplante Hauptgebäude sind noch keine Baugrenzen vorhanden.

Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu richten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,30 und die Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. In der Gebietsartbestimmung „WA“ sind nur Wohngebäude zulässig, deren Grundstück eine Mindestgröße von 600 qm aufweist. Die Dachneigung für Gebäudetyp D hat 24 – 26 ° zu betragen, es sind Satteldächer vorgeschrieben. Dachausbauten sind nicht zulässig. Der Dachvorsprung hat allseitig mind. 0,80 m zu betragen, die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder dunkelfarbig engobierten Falz- oder Pfannenziegeln zu erfolgen.

2.2 Garagen und Nebengebäude

Hierfür sind keine Baugrenzen eingetragen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheitenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse und der Baugrenzen sowie der Geschossflächenzahl von 0,40 und der Grundflächenzahl von 0,30 festgelegt.

2.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

Nach der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung haben alle Gebäude des Typ D ein Satteldach mit 24 – 26 ° Dachneigung aufzuweisen.

Die Dachüberstände sind allseitig mind. mit 0.80 m herzustellen. Die Dacheindeckungen haben aus roten, rotbraunen oder dunkelfarbig engobierten Falz- oder Pfannenziegel aus Beton oder Tonmaterial zu erfolgen.

2.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart ist im gegenständlichen Bebauungsplan mit „WI“ Allg. Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO dargestellt.

2.6 Zufahrt – Erschließung

Die Grundstückerschließung erfolgt über die Bahnhofsstraße.

Das Grundstück ist an das Netz der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

3. Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung

Mit dieser Änderungsplanung soll eine offene Baugrenze im nördlichen Grundstücksteil für eine zweites Hauptgebäude im Ausmaß von 15 x 21 m und einer seitlichen Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl von 0,45 und einer Grundflächenzahl von 0,30 beschränkt. Die Mindestabstände zu den Nachbarn sind allseitig mit min. 3 m einzuhalten. Das bestehende sehr auffällige Werkstattgebäude im Mittelteil des Grundstücks soll abgerissen werden. Das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude im südlichen Grundstücksteil soll ebenfalls mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,50 m und max. 3 Wohneinheiten festgesetzt werden. Für die Garagen und Nebengebäude sollen Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe von ortsüblicheren 3 m und der Größe von 8 x 9 m festgesetzt werden. Die Gebietsart wird weiterhin mit „WA“ Allg. Wohngebiet § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.1 Hauptgebäude

Für das Nördliche Hauptgebäude sollen offene Baugrenzen von 15 x 21 m für eine zweigeschossige (II) Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m und einem Firstverlauf von Nord – Süd festgesetzt werden. Der Firstverlauf hat über die Längsseite des Gebäudes zu liegen. Die seitliche Wandhöhe darf max. 6,50 m betragen, sie bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mit der Schnittkante Außenwand-Dachhaut. Der OK Erdgeschoß-Rohboden ist mit max. 538,40 müNN angegeben, die entspricht 0,6 m über Höhenbezugspunkt Bahnhofsstraße mittig vom Grundstück (537,80 müNN).

Geländeauffüllungen haben bis mind. 30 cm unter der OK Rohboden EG zu erfolgen. Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Länge von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, der Ansatz des Quergiebel muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, die Dachneigung darf max. 5 ° steiler als das Hauptdach sein. Nicht aus der Traufe entwickelte Quergiebel dürfen die seitliche Wandhöhe um max. 0,8 m überragen. Das Seitenverhältnis des neu geplanten nördlichen Gebäudes darf 4/5 nicht unterschreiten. Im Änderungsbereich sind für das neu geplante Nördliche Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig und für das im Südlichen bestehenden Gebäude max. 3 Wohneinheiten, diese sind nur als Hauptwohnsitz beziehbar und durch Dienstbarkeit gegenüber dem Markt Grassau abzusichern. Balkone, Loggien und Erker dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung der gesetzlichen vorgeschriebenen Abstandsflächen um bis zu 1,5 m überschreiten. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.

3.2 Garagen und Nebengebäude

Für die Garagen und Nebengebäude sind Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe von max. 3 m getroffen, die Lage ist im Mittelteil des Grundstücks. Die Größe des Baufensters ist 8 x 9 m. Es sind nur Satteldächer zulässig, bei freistehenden Garagen und Nebengebäude ist die Firstrichtung freigestellt. Angebaute Garagen sind giebelständig zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau sind unzulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll künftig mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,45 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 begrenzt werden.

3.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

In Ziffer III der Textfestsetzungen der Bebauungsplanänderung werden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis 1,5 m unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO erlaubt. Die Gebäudeform ist durch das Seitenverhältnis von mind. 4/5 beim Nördlichen Gebäude festgesetzt. Das Südliche bestehende Gebäude bleibt von den Außenmaßen bestehen. Quergiebel dürfen eine max. Länge von 1/3 der gesamten Gebäudelänge aufweisen, der Hauptfirst muss mind. 50 cm über dem First des Quergiebels liegen. Die Dachneigung darf max. 5 ° steiler als das Hauptdach sein und der Quergiebel darf die seitliche Wandhöhe bei nicht aus der Traufe entwickelter Dachform um bis zu 80 cm überragen. Ansonsten gelten unverändert die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung. Die Dachvorsprünge haben bei Hauptdachgebäuden allseitig mind. 1,0 m, bei Garagen und Nebengebäuden mind. 0,8 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, hat der Dachvorsprung die Balkone um mind. 0,5 m zu

überragen. Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 16-24° festgesetzt. Je Einfamilienwohnhaus sind mind. 2 Stellplätze, je Wohnung bis 70 qm und über 70 qm 2 Stellplätze vorzusehen. Diese haben sich auf dem Grundstück zu befinden.

3.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsartfestsetzung von „WA“ Allg. Wohngebiet § 4 BauNVO ändert sich nicht.

3.6 Zufahrt – Erschließung

Die Erschließung sowie die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist – wie in Nr. 2.6 ausgeführt- sichergestellt. Für Abwasser und Regenwasser gilt das Trennsystem. Bestehende Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Sind diese Leitungen zu verlegen, geht dies zu Lasten des Veranlassers.

4 Auswirkungen der Änderungsplanung – Umweltprüfung

4.1 Änderungsbeschluss

Diese Änderungsplanung, die sowohl in ortsplanerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, wurde mit Beschluss des Bauausschuss am 09.02.2021 grundsätzlich zugestimmt.

4.2 Nachverdichtung, Belange der Ortsplanung und Ortsgestaltung

Mit dieser Änderungsplanung zur Innen- – vor der Außenentwicklung- wird die bereits überplante innerörtliche Fläche sowie das Gebäudepotential optimal genutzt. Diese flächensparende Nachverdichtung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs, insofern sind die maßvollen Baugrenzenerweiterungen und Festsetzungen einer höheren Geschossflächenzahl in ortsplanerischer Hinsicht vertretbar.

In ortsgestalterischer Hinsicht fügt sich die Änderungsplanung in die Umgebungsbebauung ein. Durch die Änderungsplanung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum in best. Wohngebiet auf dem Baugrundstück geschaffen und so die Erforderniss einer neuen Baugrundaussweisung vermieden.

4.3 Grundzüge der bisherigen Planung

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, ist das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden . Mit dieser Änderungsplanung werden die Grundzüge der bisherigen Planung berührt.

4.4 Umweltbelange (Umweltprüfung – Umweltbericht)

Nach § 13 a, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13, Abs. 3, Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB sowie von der Angabe der Art umweltbezogener Informationen gemäß § 3, Abs. 2, Satz 2 BauGB abgesehen werden. Ferner ist die Überwachung nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Zwar befreit § 13 a, Abs. 2, Nr. 1 BauGB das Verfahren von der Umweltprüfung, dennoch sind die Umweltbelange in Abwägung zu prüfen.

Im zu überplanenden Bereich ist eine Grünordnung mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Umweltbelange werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Schädliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Natur sind mit der geplanten Nutzung der Gebäude nicht zu erwarten.

Markt Grassau
Marktstr. 1
83224 Grassau



Kattari (1. Bürgermeister)



den 07.05.2021

geändert am 22.07.2021



Röthinger Florian (Verfasser)