

**AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT**

über die Sitzung des Bauausschusses  
vom 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

**TOP 5**

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel;  
Annahme der Änderungsplanung**

Der 1. Bürgermeister nahm Bezug auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie auf den Entwurf der Änderungsplanung i. d. F. vom 26.02.2021. Zur Verdeutlichung wurden diese Planteile mittels einer Wandprojektion aufgezeigt.

In der Marktgemeinderatssitzung am 26.11.2020 wurde mit Beschluss Nr. 6 der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 22 (jetzt 22/2) grundsätzlich zugestimmt und somit der Aufstellungsbeschluss erlassen.

Im seit 1990 **rechtsgültigen Bebauungsplan** sind auf der gegenständlichen Grundstücksteilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 22 der Gemarkung Rottau bereits Baugrenzen für jeweils ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude festgesetzt. Das Ausmaß der Baugrenzen für das Hauptgebäude beträgt 16,00 m x 12,00 m und für das Nebengebäude 6,00 m x 6,00 m.

Die Zufahrt zum Baurecht auf der betroffenen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 22 wurde in der Bebauungsplanänderung vom 17.07.2002 festgesetzt.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Für Neubauten von Wohngebäuden darf die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,20 betragen, die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,40. Seitliche Wandhöhen sind nicht festgesetzt. Sämtliche Gebäude müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 16° und 22° erhalten. Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden giebelseitig mit mindestens 1,20 m und traufseitig mit mindestens 1,00 m festgesetzt, bei Nebengebäuden giebelseitig mit mindestens 0,80 m und traufseitig mit mindestens 0,60 m. Sind Balkone vorgesehen, so hat der Dachvorsprung die Balkonkante um 1,00 m zu überragen. Die Dacheindeckungen haben aus ziegelrotem oder rotbraunem Material zu erfolgen.

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude muss mind. 4:5 betragen, der First ist über die Gebäudelängsseite zu legen.

Als Gebietsart wurde MD – Dorfgebiet festgesetzt.

Die **Änderungsplanung** vom 26.02.2021 sieht die Festsetzung von Baugrenzen für zwei Einfamilienhäuser mit jeweils II VG im Ausmaß von rund 13 m x 8 m (Haus 1) und 11 m x 7 m (Haus 2) mit einer seitlichen Wandhöhe von maximal 6,50 m vor. Des Weiteren sind Baugrenzen für Garagen- und Nebengebäude geplant, für diese wird eine maximale seitliche Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Als Gebietsart soll MD - Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO) festgelegt werden. Dabei sollen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (GRZ II) und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,45 vorgesehen.

Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +550,65). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.

Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte.

Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangüberdachungen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Erdgeschossige Wintergärten sollen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> je Bauraum in Wohngebäuden zulässig sein.

Pro Wohngebäude sollen maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein.

Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Zwingende Firstverlaufsrichtungen sind nur für die Hauptgebäude und für das in der Mitte liegende Nebengebäude in Nord-Süd-Richtung eingetragen.

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 16° und 26° auszubilden.

Als Dacheindeckungen sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.

Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.

- Der Ansatz der Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- Dachneigung darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.

Die Dachvorsprünge haben zu betragen:

- bei Hauptgebäuden traufseitig mind. 1,00 m und giebelseitig mind. 1,20 m
- bei Garagen- und Nebengebäuden traufseitig mind. 0,60 m und giebelseitig mind. 0,80 m

Sind Balkone angeordnet, muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mind. 0,50 m überragen.

Es sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenverordnung 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze erforderlich. Jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße Mühlwinkel.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 26.11.2020 mit Beschluss Nr. 6 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage einer Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB bereits zugestimmt.

Bezüglich des im Beschluss vom 26.11.2020 geforderten schalltechnischen Gutachten wurde folgendes in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen:

Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen:

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten, die im Anschluss an die in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Gläselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Orientierungswert OWGE, Tag = 65 dB(A) gemäß DIN 18005 nachweislich eingehalten wird.

Grundrissorientierung bzw. Passiver Schallschutz:

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in der Abbildung 1 blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B305 und der angrenzenden Gaststätte auf Flurnummer 18/1 befindet.

**Nach Beratung wurde beschlossen:**

- 9 Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich unter folgenden Maßgaben zugestimmt:
- Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,00 m festzusetzen.
  - Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
  - Je Hauptgebäude ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

Des Weiteren sind von der Planerin die Höhenbezugspunkte zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.

Vor Verfahrensbeginn ist von der Planerin eine Begründung nachzureichen.

Vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit vor Inkrafttreten der Änderungsplanung sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) mit Bindefrist 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Wohngebäude und zur Hauptwohnsitznutzung, um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, vorzulegen.

Ebenso ist die Erschließung über die Privatzufahrt vor Satzungsbeschluss durch Dienstbarkeitsbestellung grundbuchrechtlich abzusichern.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Anwesend: 9                      Abstimmungsergebnis: Für 8                      Gegen 0  
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

---

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Markt Grassau, 17.03.2021



Andrea Hausotter,  
Bauamt

