

**AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT**

über die Sitzung des Bauausschusses  
vom 09.02.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. **Vortrag/Beratung/Beschluss**

**TOP 3**

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für die Grundstücke Fl. Nr. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau (Anwesen Bahnhofstraße 37)  
Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses**

Verwiesen wurde auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sowie auf die Änderungsplanung samt Zeichenerklärung und Textfestsetzungen vom 31.01.2021. Die Planteile wurde mittels Beamerprojektion aufgezeigt.

Die betroffenen Grundstücke wurden bereits mehrfach, u. a. in der Marktgemeinderatssitzung am 16.06.2020 sowie in der Bauausschusssitzung am 20.10.2020 behandelt (Bauvoranfrage).

Die gegenständlichen Grundstücke wurden zwischenzeitlich verkauft. Der neue Eigentümer plant nun einen teilweisen Abbruch des Nordteiles des Bestandsgebäudes. Im Gegenzug sollen nördlich des Bestandsgebäudes weitere Baugrenzen für ein Mehrfamilienhaus festgesetzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau-Nord“ sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 946/2 der Gemarkung Grassau Baugrenzen im Ausmaß von rund 14 x 37 m für Hauptgebäude festgesetzt.

Zulässig ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, seitliche Wandhöhen sind nicht festgesetzt.

Als Gebietsart ist ein Mischgebiet – MI festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten, die Dachneigung hat zwischen 24° und 26° zu betragen, bei Garagen und Nebenanlagen 18° bis 24°. Die Dachvorsprünge haben mindestens 0,80 m zu betragen.

Die **Änderungsplanung** sieht die Festsetzungen von Baugrenzen für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (WE) in den Ausmaßen von rund 15 x 22 m, sowie Baugrenzen für das bereits bestehende Wohngebäude in den Ausmaßen von rund 10 x 11 m vor.

Als Gebietsart soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,30 (Zufahrten und Stellplätze werden nicht berechnet) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 vorgesehen.

Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 16° – 24° auszubilden.

Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge, ohne Dachüberstände
- der Hauptfirst muss mindestens 50cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels
- Dachneigung maximal 5° steiler als das Hauptdach
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 80cm zulässig

Die seitliche Wandhöhe ist für beide Hauptgebäude mit maximal 6,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

Als Gebäude ist ein klarer, ruhiger und rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mindestens 5:4 betragen. Der First ist über die Gebäudelängsseite zu legen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau Nord" und die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.

Es sollen insgesamt 16 Stellplätze errichtet werden, im Übrigen ist die Anzahl der Stellplätze im Rahmen der Bauantragsprüfung vorzunehmen.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu veranlassen.

**Nach Aussprache, in der insbesondere der Umgang mit mehr als 4 Wohneinheiten diskutiert wurde, erging folgender Beschluss:**

- 3 Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 37, gemäß der Änderungsplanung vom 31.01.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist vom Planer eine Begründung vorzulegen.

Vor Start des Verfahrens sind in die Änderungsplanung folgende Punkte bei den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Für Wohnungsgrößen bis 70 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der GaStellV.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, wonach durch grundbuchamtliche Sicherung die Eigentümer und Mieter dort ihren Hauptwohnsitz haben bzw. begründen werden. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Für den Fall, dass mehr als 4 Wohneinheiten geschaffen werden, sind die weiteren Wohneinheiten mit einer Mietpreisbindung und einer Regelung für Einheimische zu versehen. Die Auswahl der Wohnungen, für welche die Mietpreisbindung erfolgen soll, ist mit dem Bauherren zu verhandeln.

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 9

Gegen 0

---

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Markt Grassau, 17.02.2021

Andrea Hausotter,  
Bauamt

