



Änderung des Bebauungsplanes "Rottau"

im Bereich Salchtweg 4, 83224 Rottau . FI-Nr. 89

Markt Grassau

Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:



Dipl.-Ing. Katharina Schmuck . Architektin
Gänsbachstraße 31 . 83224 Grassau
Tel 08641 59 27 06 . Mobil 0174 30 95 393
www.bergblau-architektur.de



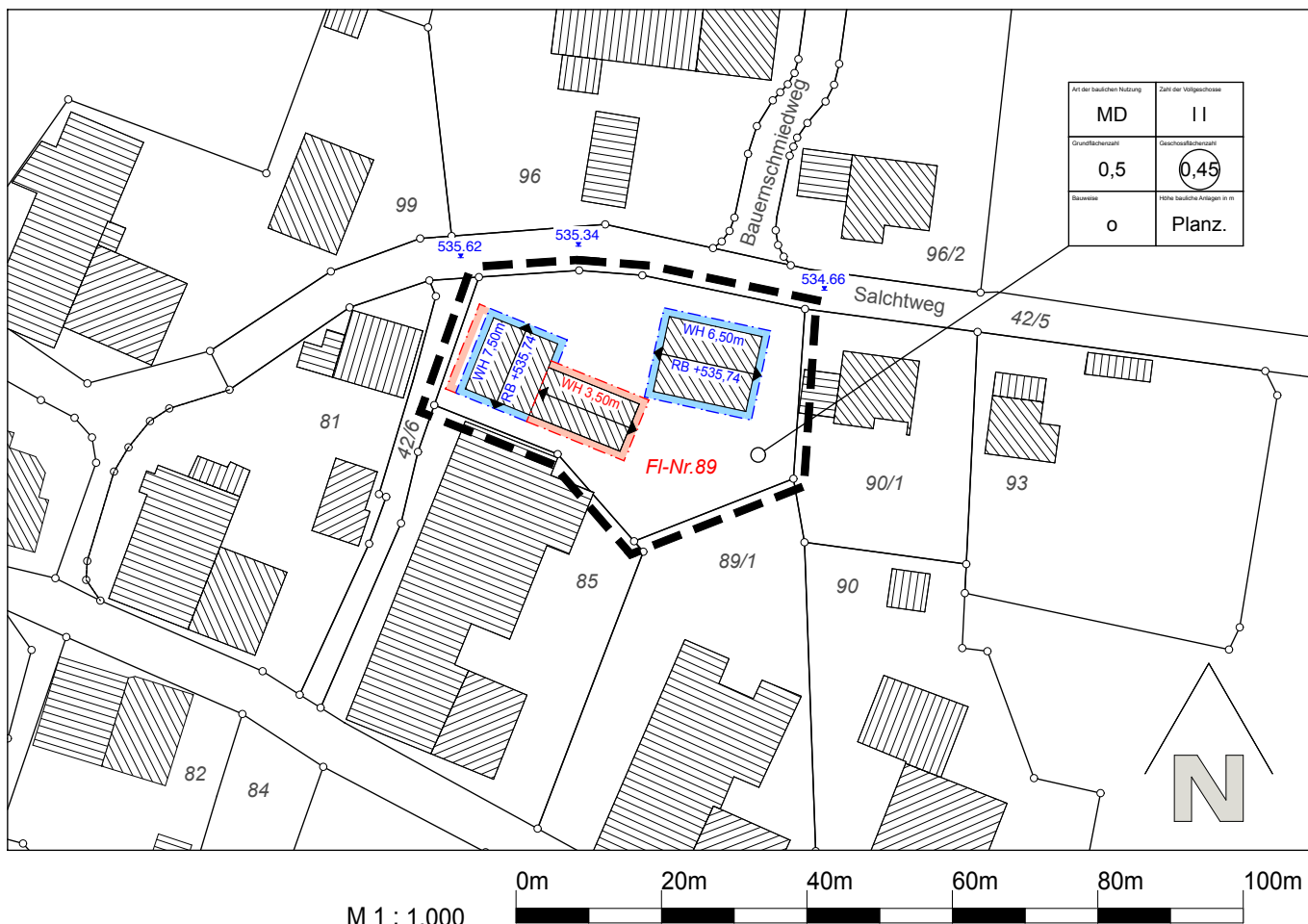
Plandatum: 25.11.2021

geändert:

Die Markt Grassau erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9, §10 und §13a Baugesetzbuch BauGB,
Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeverordnung für den
Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MD	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	0,45
Baulinie	Höhe bauliche Anlagen in m
o	Planz.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

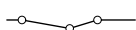
01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

<p>(MD)</p> <p>— — — — —</p> <p>II</p> <p>GRZ 0,50</p> <p>GFZ (0,45)</p> <p>WH 7,50</p>	<p>"Dorfgebiet" (gemäß §5 BauNVO)</p> <p>Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung</p> <p>maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,50)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)</p> <p>Maß der maximal zulässigen Wandhöhe über dem unterem Bezugspunkt (z.B. 7,50 m)</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>RB +535,74</p> <p>535,34</p>	<p>Baugrenzen für Hauptgebäude</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude</p> <p>Firstlinie</p> <p>Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)</p> <p>Festgesetzte Maximalhöhe des Rohfuß- bodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +535,74)</p> <p>bestehende Schachtdeckel mit Höhenangabe</p>
---	---	---	--

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Höhe baul. Anlagen in Metern

Füllschema der Nutzungsschablone



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Haupt- und Nebengebäude

89

Flurstücksnummer (z.B. 89)

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt:

Im „Dorfgebiet“ (MD) sind Nutzungen gemäß §5 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §5 Abs.2 Nr.7+9, sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §5 Abs.3 ausgeschlossen.

02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Grundflächenzahl (GRZ): 0,50
- b. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,45
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +535,74). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorherbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,50 m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erker, Wintergärten und Außentreppen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- c. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

04. Pro Bauraum sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA maximal 2 WE pro Bauraum gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Für alle Hautgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 26° auszubilden.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.
- d. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,00 m + giebelseitig mind. 1,20 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Für alle übrigen Nutzungen sind die Stellplätze gemäß GaStellV auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die nachzuweisenden Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

07. Konkrete Begrünungsmaßnahmen:

Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstück mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung und 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Mindestens die Hälfte der Bäume muss der I. Ordnung angehören.

08. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:

- a. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Nicht gewerblich genutzte Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
- b. Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art.6, Abs.5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.5 "Rottau" und seiner vorangegangenen Änderungen.

IIV. TEXTLICHE HINWEISE

01. Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.
Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENOG) 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-Merblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.
02. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.
03. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
04. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Baugrundstück im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
05. Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.
06. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertgebenden Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.
07. Hinweise zum Artenschutz:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
 - Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
 - Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

08. Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
09. Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
10. Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
11. Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
12. Alle genannten technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Grassau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Grassau, den

.....
(Der Bürgermeister / Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den

.....

(Der Bürgermeister / Siegel)