



---

## Sitzung des Marktgemeinderates am 15.11.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### **4. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord" für die Grundstücke Fl. Nr. 213 und 206/4 der Gemarkung Grassau, Moosbacher Str. 14 und Heidstaudenstraße 26; Aufstellungsbeschluss mit Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss**

In der Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2022 wurde mit Beschluss Nr. 11 der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 213 grundsätzlich zugestimmt.

Im seit 1964 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau-Nord“ sind auf dem gegenständlichen Grundstück Fl.Nr. 213 der Gemarkung Grassau bereits Baugrenzen für ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude festgesetzt. Das Ausmaß der Baugrenzen für das Hauptgebäude beträgt rund 13,00 m x 10,00 m und für das Nebengebäude rund 6,00 m x 6,00 m.

Zulässig ist ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,30 betragen, die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls maximal 0,30. Seitliche Wandhöhen sind nicht festgesetzt. Sämtliche Gebäude müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° und 24° erhalten. Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden allseitig mit mindestens 0,80 m festgesetzt. Die Dacheindeckungen haben aus roten, rotbraunem, oder dunkelfarbig engobierten Material zu erfolgen. Als Gebietsart wurde ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Änderungsplanung vom 18.10.2022 sieht die Festsetzung von Baugrenzen für zwei Einfamilienhäuser mit jeweils II VG im Ausmaß von rund 13,5 m x 8 m (südliches Haus) und 10 m x 10 m (nördliches Haus) mit einer seitlichen Wandhöhe von maximal 6,50 m vor. Die nördlichen Baugrenzen liegen über dem Bestand (Garagengebäude mit darüber liegender Wohnung), dieser Gebäudeteil bleibt bestehen. Des Weiteren sind Baugrenzen für den Bestand des Grundstückes Heidstaudenstraße 26 und 26 a festgesetzt. Für Garagen- und Nebengebäude ist eine Baugrenze am südlichen Grundstücksteil im Ausmaß von rund 6,0 x 7,0 m geplant, für diese wird eine maximale seitliche Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Als Gebietsart soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (GRZ II) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 vorgesehen.

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach, Dachneigung 16 bis 26° auszubilden. Die Dachvorsprünge haben an Hauptgebäuden allseitig 1,00 m und an Nebengebäuden allseitig 0,80 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, so muss der Dachvorsprung die Balkonaußenkante um mindestens 0,50 m überragen. Im Änderungsbereich sind bei Hauptgebäuden ab 21° Dachneigung Quergiebel mit einer maximal Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss dabei mindestens 0,50 m höher als der Ansatz des Quergiebels liegen. Die

Dachneigung darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein. Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 0,80 m zulässig.

Pro Wohngebäude sollen maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein. Es sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze erforderlich. Jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Moosbacher Straße.

Die Errichtung des neuen Einfamilienhauses im südlichen Grundstücksbereich soll der Schaffung einer abgeschlossenen familiengerechten Wohnung dienen. Mit dieser Änderungsplanung zur Innen- vor der Außenentwicklung wird die bereits überplante innerörtliche Fläche durch eine einheimische Familie optimal genutzt.

Diese flächensparende Nachverdichtung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs; insofern sind die Festsetzung eines weiteren Baurechts vertretbar. In ortsplanerischer Hinsicht fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

In der sich anschließenden Beratung wurden die nach Grundstücksteilung verbleibenden Grundstücksflächen von jeweils rund 488 qm aufgrund der engen Bebauung und der zu gewährleistenden ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung als kritisch angesehen, wobei jedoch in diesem Fall eine Abweichung durchaus vertretbar erscheint.

Im Verlauf der weiteren Aussprache wurde gefordert, dass Dachüberstände auf Haupt- und Nebengebäuden nicht über die eigenen Grundstücksgrenzen hinausreichen dürfen und je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Danach wurde **beschlossen:**

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord" für die Grundstücke Fl.Nr. 213 und 206/4 der Gemarkung Grassau, Moosbacher Str. 14 und Heidstaudenstraße 26, gemäß der Änderungsplanung vom 18.10.2022 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Bei Haupt- und Nebengebäude müssen die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Zudem sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass die im südlichen Geltungsbereich neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auf dem gesamten Grundstück Fl.Nr. 213 auch keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) mit Bauverpflichtung für das neu zu schaffende Baurecht auf dem südlichen Grundstücksteil und zur Hauptwohnsitznutzung (mit Vertragsstrafe) auf dem gesamten Grundstück zu schließen. Die entsprechenden notariellen Vereinbarungen sind vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit vor Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Beschlusnummer 4

**Mehrheitlich beschlossen Ja 18 Nein 1 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.  
Markt Grassau, 24.11.2022

JH.

Genia Muggenthaler-Haumayer

