

# MARKT GRASSAU ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "GRASSAU REIT" LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanerweiterung als Satzung.

## II. ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sondergebiet - Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen gemäß § 11 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - I Maximal 1 Vollgeschosse zulässig
  - II Maximal 2 Vollgeschosse zulässig
  - III Maximal 3 Vollgeschosse zulässig
  - IV Maximal 4 Vollgeschosse zulässig
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,33) im Sondergebiet Altenheim 0,50
- Maximal zulässige Geschosflächenzahl (z.B. 0,45, 0,70, 1,05)
- Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 6,50 m)
- Baugrenzen
- Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- Nebengebäude
- Ga+N Garagen und Nebengebäude
- ST Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
- Grünfläche gemäß Ziffer 15 der textlichen Festsetzungen des Landschafts- und Grünordnungsplanes vom 14.12.2018 in der Fassung vom 10.05.2019 des Büros Hohmann Steiner und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Natureconsult, Fachbüro für Öko-Consulting vom 13.12.2018
- Zu pflanzende standortheimische Bäume und Sträucher (nach Liste heimische Baum- und Sträucher, herausgegeben vom Landratsamt Traunstein)
- Bestehende Bäume
  - Firstrichtung
  - SD Satteldach
  - FD Flachdach
  - P Putzdach
  - 2,0 Maßangabe in m, z.B. 2,00 m
  - + 538,33 festgesetzte Höhe ü. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +538,30 m
  - Überflurhydrant
  - Löschwasserbrunnen
  - Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,0m / 5,0m)
  - Offener Bachlauf mit Uferstreifen für Pflege und Instandhaltung freizuhalten

## B. FÜR HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Reit"
- Grundstücksgrenze bestehend
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Erdkabel mit Angabe der Art - Bestand
- Erdkabel mit Angabe der Art - Neu verlegt
- 1566 Flurnummer, z.B. 1566
- Parzellnummer (z. B. 5)
- Absperrposten mit Schlüssel für Rettungsfahrzeuge
- + 57,31 Bestehende Höhe ü. NN des Geländes in m, z.B. 537,20 m

## III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen" (gemäß § 11 BauNVO) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.
  - 1a. Sämtliche Wohnungen im "Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen" sind nur als Erstwohnsitze zulässig.
  - 1b. In Allen Wohnungen und Einrichtungen im Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen" werden nicht aufgenommen:
    - Menschen mit freizügigem Verhalten und
    - Menschen bei denen eine Suchterkrankung im Vordergrund steht.
  - 1c. Auf Parzelle 12 sind Pflegeeinrichtungen oder Wohnungsbebauung zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,33, 0,50 - siehe zeichnerische Festsetzungen (Zulassen von Stellplätze werden nicht beachtet)
  - Geschosflächenzahl (GFZ) 0,45, 0,70, 1,05 - siehe zeichnerische Festsetzungen (Terrassen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden)
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,50 m kann zugelassen werden.
4. Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, jedoch nur erdgeschichtig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung und Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kann zugelassen werden.
6. Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bei Hauptgebäuden bauarbeitsbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die traufseitige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschöß und der Schnitt-punkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
7. Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschöß ist bauarbeitsbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 538,30). Geländeauffüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-KG herzustellen. Abgrabungen - insbesondere zur Freilegung von Kellergeschossen - sind unzulässig. Geländeauffüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungs-satzung weich auszurunden.
8. Als Gebäude ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Das Verhältnis Länge/Breite muss mindestens 4/3 betragen.
9. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16°- 26° auszubilden. Im Sondergebiet 16° - 28°. Angebäude bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 12°. - bei Parzelle 12, 19 sind bei erdgeschößigen Gebäuden Flachdach erlaubt.
10. Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen. Bei Flachdach ist eine Dachbegrenzung erlaubt.
11. Im Erweiterungsbereich sind Quergebäl bei einer Dachneigung von mindestens 21° erlaubt. Bei Ein-Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern wird die Breite der Quergebäl mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
  - Der Ansatz der Quergebäl muss mind. 30cm - im Sondergebiet 50 cm - tiefer liegen als der Hauptfirst
  - Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
  - bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergebäl ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
12. Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen:
  - Hauptgebäude mind. 1,00 m
  - Nebengebäude mind. 0,60 m
  - Sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mind. 0,50 m überragen.
13. Für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, werden bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze gefordert.
  - Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
  - Sofern Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser mehr als eine Wohnung aufweisen, so gelten die Stellplatzzahlen nach Satz 1.
  - Für das Senioren- u. Pflegeheim und betreutes Wohnen gelten die Stellplatzzahlen nach den Nrn. 1,9 bis 1,11 der GaStellV.
  - Im Sondergebiet sind ca. 40 Tiefgaragenplätze geplant.

14. Private Erschließungsflächen / Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrts-flächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenguten, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
15. Grünordnung und Artenschutz: Die Festsetzungen bzw. Vorgaben für Grünordnung und Landschaftspflege vom Planungsbüro Hohmann Steiner vom 14.12.2018 bzw. das Gutachten von Natureconsult - Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freiland-ökologie, Inh. Dipl.-Ing. Andreas Maier sind einzuhalten.

## IV. TEXTLICHER HINWEIS

1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weitergabe während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine privatrechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen gebüdet werden.
2. Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.
3. Sofern Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versicherung nur nach einer Vorabhandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
  - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt.
  - Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
  - Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn / Bauherrin rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
4. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und Wo-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenregennutzungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasser-versorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rück-wirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
5. Kabelvertieferschranke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedigungen einzubeziehen.
6. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. § 37 WHG ist einzuhalten.
  - Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
  - Der Änderungsbereich liegt im eingedichteten Gebiet der Tiroler Achen.
  - Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (H100) bemessen. Bei darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden.
  - Die Pflegeeinrichtungen sind ständig mit ausreichend Pflegepersonal zu besetzen, so dass bei Extremereignissen die Patienten evakuiert oder in nicht gefährdete, höher liegenden Ebenen in Sicherheit gebracht werden können.
8. Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH wird hingewiesen.
9. Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle in der Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.
10. Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
11. Die Fassadengestaltung im "Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen" wird beim Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren durch Herrn Kreisbaumeister Rupert Seehöfzer und dem Planer Herrn Hans Hornberger abgeklärt und festgesetzt.

## V. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird geregelt in:
  - Grünordnungsplan des Planungsbüros Hohmann Steiner in der Fassung vom 10.05.2019
  - naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Natureconsult, Fachbüro für Öko-Consulting vom 13.12.2018
- Diese Dokumente sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... die Bebauungsplan-erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanerweiterung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am ..... gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanerweiterung ist damit in Kraft getreten.

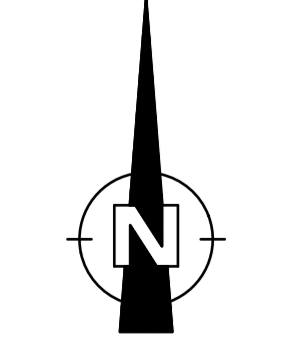
Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)



# MARKT GRASSAU ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "GRASSAU REIT" LANDKREIS TRAUNSTEIN

Grassau, den 19.12.2018  
geändert: 25.04.2019  
geändert: 10.05.2019

Der Planfertiger :  
**HANS HORNBERGER**  
ARCHITEKT  
MITTERFELD WEG 4, 83224 GRASSAU  
TELEFON 086412321, TELEFAX 5346



M. = 1:1000