



Sitzung des Bauausschusses am 27.04.2021

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

**2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" für das Grundstück Fl.Nr. 1675/8 der Gemarkung Grassau, Nußbaumweg 22 b;
Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister nahm Bezug auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ samt textlichen Festsetzungen sowie auf den Entwurf der Änderungsplanung i. d. F. vom 04.04.2021 samt Begründung. Zur Verdeutlichung wurden diese Planteile mittels einer Wandprojektion aufgezeigt.

Im seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplan sind auf dem gegenständlichen Grundstück mit einer Größe von 900 m² Baugrenzen für ein Hauptgebäude des Gebäudetyps B (nur zulässig Erdgeschoss mit einem Vollgeschoss) im Ausmaß von rd. 14 x 10 m für das Hauptgebäude und von rd. 6 x 4 m für das Garagengebäude festgesetzt. Der Firstverlauf ist in Nord-Südrichtung für das Hauptgebäude ausgewiesen.

Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu richten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,30 (ohne Stellplätze und Zufahrten) und die Geschossflächenzahl mit 0,60 festgesetzt.

Des Weiteren sind im "WA" nur Wohngebäude zulässig, die eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² aufweisen können.

Die Dachneigung hat für den Gebäudetyp 16° bis 24° (für angebaute bzw. freistehende Garagen mind. 12°) zu betragen, das Gebäude ist mit einem Satteldach zu versehen. Die Dacheindeckung hat aus roten, rotbraunen Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen. Der Dachvorsprung hat allseitig mind. 1,20 m zu betragen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine „vorgesehene Eingrünung“ festgesetzt.

Die Änderungsplanung vom 04.04.2021 sieht gemäß der Planung des Antragstellers für das Hauptgebäude offene Baugrenzen im Ausmaß von rund 21 x 11,50 m vor. Für ein Garagen- und Nebengebäude sind im Nord-Westen des Grundstücks Baugrenzen im Ausmaß von rund 14 x 10 m in „L-Form“ festgesetzt.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung soll festgesetzt werden, dass das Hauptgebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 16° bis 28° zulässig ist, die Garagen und das Nebengebäude sollen mit einem Satteldach und einer Dachneigung mit mind. 12° ausgeführt werden.

Die GRZ soll wie bisher auch schon mit 0,30 (ohne Stellplätze und Zufahrten) und die GFZ mit 0,60 festgesetzt werden.

Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ und seiner vorangegangenen Änderungen.

In diesem Falle kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, weil es sich lediglich um eine Baugrenzenverschiebung für das Hauptgebäude sowie des Garagen- und Nebengebäudes handelt und die Planungsgrundzüge unberührt bleiben. Die hauptbetroffenen Nachbarn werden im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Reit“ für das Grundstück Fl. Nr. 1675/8 Gemarkung Grassau, Anwesen Nußbaumweg 22 b wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Nachdem durch diese Änderungsplanung die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt bleiben, ist mit diesem Änderungsbeschluss das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von einer Umweltprüfung etc. wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

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

- Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen mit 6,50 m festzusetzen. Maßgebend ist OK-Rohboden und der Schnittpunkt Außenwand mit OK- Dachhaut.
- Im Änderungsbereich (nicht pro Wohngebäude) sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens ist vom Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

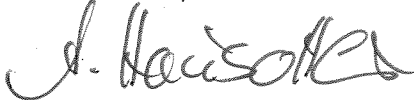
Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 1

Beteiligung gemäß Art. 49. Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Grassau, 12.05.2021



Andrea Hausotter

