

MARKT GRASSAU ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Rottau - Eichelstraße" LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 20 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplan-Erweiterung als Satzung.

II ZEICHNERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - I 1 Vollgeschloß als Höchstgrenze zulässig
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Bauingenen
- Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- Nebengebäude
- Ga+N
- ST Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
- Private Verkehrsfläche
- Private Grünfläche / Obstweide
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandgrünung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. textlicher Festsetzung Nr. 15.
- Naturnahe Gestaltung des Uferbereichs (von jeglicher Auffüllung, Bepflanzung und Abgrenzung freihalten)
- Zu pflanzende standortweilige Bäume und Sträucher (je nach Lage: Laubbäume und Sträucher, herausgegeben von Landratsamt Traunstein)
- Bestehende zu erhaltende Bäume
- Höhenangabe in m, z.B. 3,00 m
- Freisichtung
- Sichtdreieck mit Bemalung (z.B. 70,0m / 3,0m)
- Einfahrt

B. FÜR HINWEISE

- Grundstücksgrenze bestehend
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 314/1 Flurstücknummer (z.B. 314/1)
- Bachlauf, offenzuhaltene und Randbereiche naturnah zu belassen
- Vorhandener Bach
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Abzuziehendes Gebäude
- Bestehende Abwasserleitung
- Bestehende Höhe u. NN des Geländes in m, z.B. 537,60 m

III WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 (Zufahrten und Stellplätze werden nicht berechnet)
 - Geschosflächenzahl (GFZ) 0,45 (Terrassen und belagte Steile sind aus dem Baugebiet auszuschließen)
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 m² pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, jedoch nur erdgeschichtig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kann zugelassen werden.
6. Die traufseitigen Wandhöhenmassen sind mit Hauptgebäuden bauartbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die traufseitige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohböden im Erdgeschloß und der Schrittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
7. Die Oberkante-Rohböden im Erdgeschloß ist bauartbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 537,60). Geländeauffüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-RG herzustellen. Abgräbungen - insbesondere zur Freilegung von Kellerkellern - sind unzulässig. Geländeauffüllungen bzw. Anschließende an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungssatzung weich auszurufen.
8. Als Gebäude ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
9. Ständliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 20°-30° auszubilden. Angebäude bzw. freistehende Garagen und Nebengebäude mind. 12'.

10. Dachneigungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Erdenungen.
 - Im Planungsbereich sind Quergebäude nach Baugrenzen oder Dachgebunden mit max. 1:3 der Gebäudehöhe erlaubt.
 - Der Ansatz der Quergebäude muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
 - Dachneigung max. 2' steiler als das Hauptdach
 - bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergebäude 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. 0,80 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 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze gefordert. Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Doppelhaushälften sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
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 breitenflächige Versickerung über eine belagte Oberbodenschicht anzustreben. Der Versickerungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rassenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
15. Die Ortsrandbegrenzung gem. Festsetzung im Planblatt ist wie folgt herzustellen:
 - Breite 5,0 m
 - 50 % der Fläche sind als freizeitschöne Hecke mit Stäuchern (s. Pflanzliste, Anlage zur Begrünung) herzustellen, in Teilstücken von jeweils mindestens 15 - 20 m Länge (Stängel mit Pflanzenabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen in Kleingruppen 3 - 5 Stück gleicher Art)
 - Die Gehölzstrukturen sind mit insgesamt 15 Bäumen zu ergänzen (s. Pflanzliste, Anlage zur Begrünung)
 - Die unbepflanzten Bereiche sind als Säune zu belassen und alle 2 - 3 Jahre zu mähen.

Sträucher

- * Pflanzliste:
 - Weiborn
 - Hartweil
 - Gemeine Hasel
 - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
 - Gewöhnlicher Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Kriechende Rose
 - Schwarzer Holunder
 - Ohr-Weide
 - Cistaceus esp.
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Eucryphia sumatrana
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Salix aurita

* Pflanzqualität

- veredelter Strauch, Höhe 60 - 100 cm, Wurzelware
- Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.

Bäume

- * Pflanzliste:
 - Birke
 - Weiborn
 - Vogelmispel
 - Wildbirne
 - Eberesche
 - Betula pendula
 - Juglans regia
 - Prunus avium
 - Pyrus pyracantha
 - Sorbus aucuparia
- Mindestgröße von 16 / 18 Stammdurchmesser, mit Ballen
- Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.

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 Weiterleitung während der Erntearbeiten erforderlich ist. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft unerschwert möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine private rechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.
2. Im Planungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauwerke sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserentlastungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen. Aufgrund der Bachnähe sind Beeinträchtigungen durch evtl. Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen (z.B. Ausuferungen, zeitweise hoher Wasserabfluss und zeitweise hoher Grundwasserstand) nicht auszuschließen.
3. Sofern Dachneigungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenentlastung mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können verpackungsfähig werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungspflichtige Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswassererfassungsvorschrift (NINWFF) und Technischen Regeln zum nachhaltigen 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 Grundwasserentlastungen während der Bauzeit vom Bauherrn / Bauherrin rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
4. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlicher Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
5. Kabelverteilschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dünden und in die Einleitungen einzubeziehen.
6. Für das best. Gebäude H-Nr. 21, ist für die Wohnnutzung ein gesonderter städtebaulicher Vertrag von der Marktgemeinde Grassau vorgegeben.
7. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau", sowie die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.

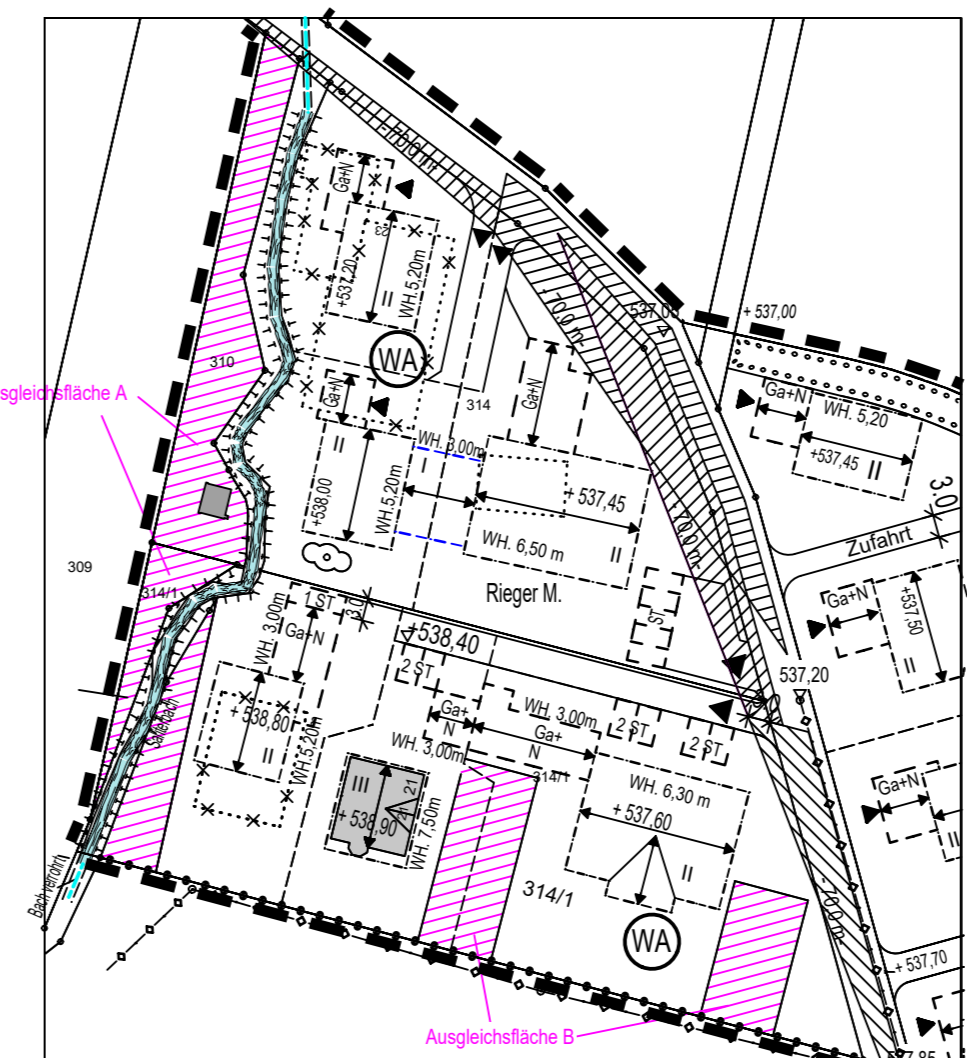
V. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Ausgleichsfläche A - Nr. Fl. Nr. 314
Ausgleichsfläche mit 320 m² Fläche im westlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

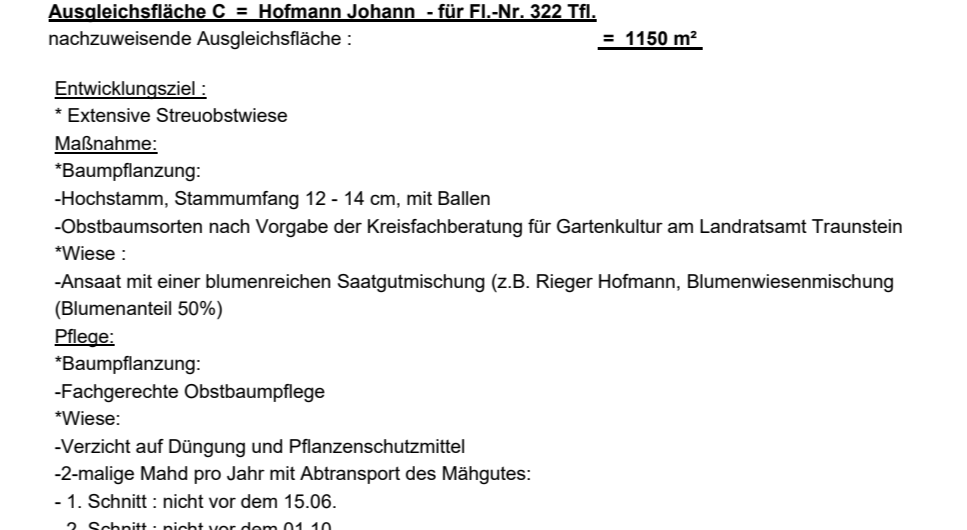
Ausgleichsfläche B - Nr. Fl. Nr. 314/1
Ausgleichsfläche mit 631 m² auf der Grundstücksfläche - Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch das Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche C - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

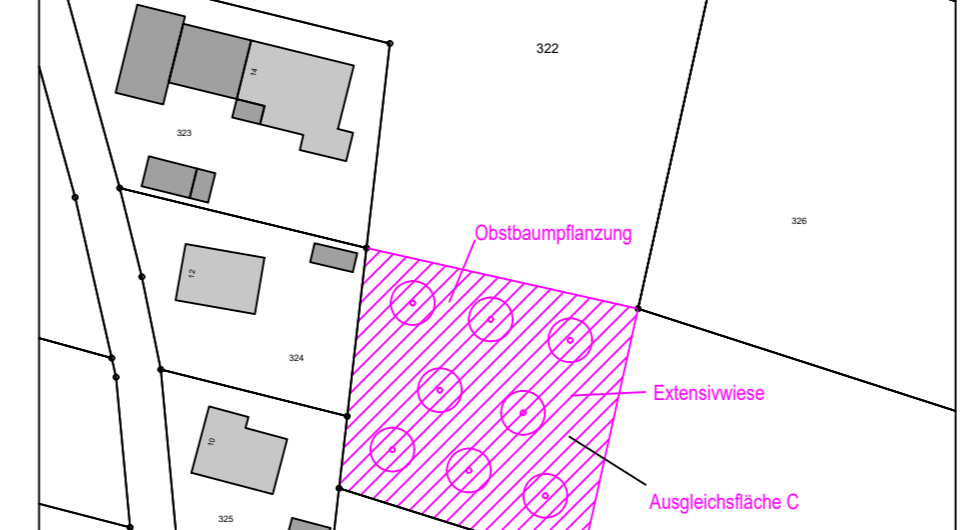


Ausgleichsfläche D - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche E - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein



Ausgleichsfläche D - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein



Ausgleichsfläche D - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

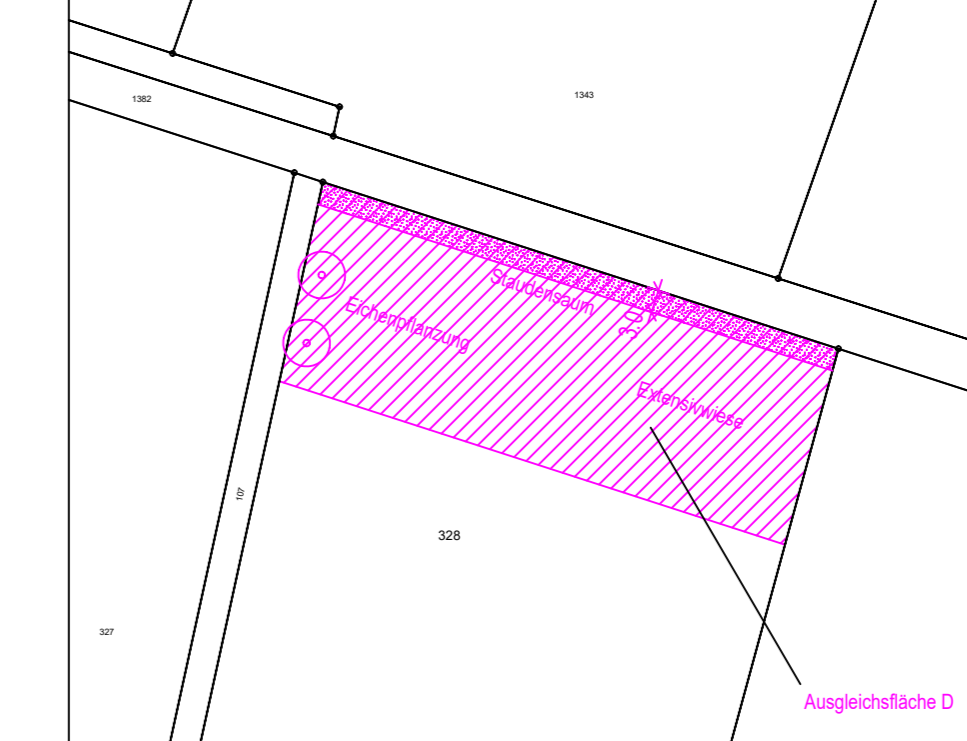
- Einstufung:**
 - Hochstamm, Stammmenge 12 - 14 cm, mit Ballen
 - Oberstammem nach Vorgabe der Niederbegrünung für Gartekultur am Landratsamt Traunstein
- Wiese:**
 - Ansatz mit einer Baumreihen Saugbegrünung (z.B. Rieger Hofmann, Blumensamenmischung (Blumenanteil 50%))
- Blatt:**
 - Baumplanung
 - Baumplanung
 - 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes
 - 1. Schnitt: nicht vor dem 15.06.
 - 2. Schnitt: nicht vor dem 01.10.

Ausgleichsfläche D - Nr. Fl. Nr. 322/1

Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche E - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche F - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

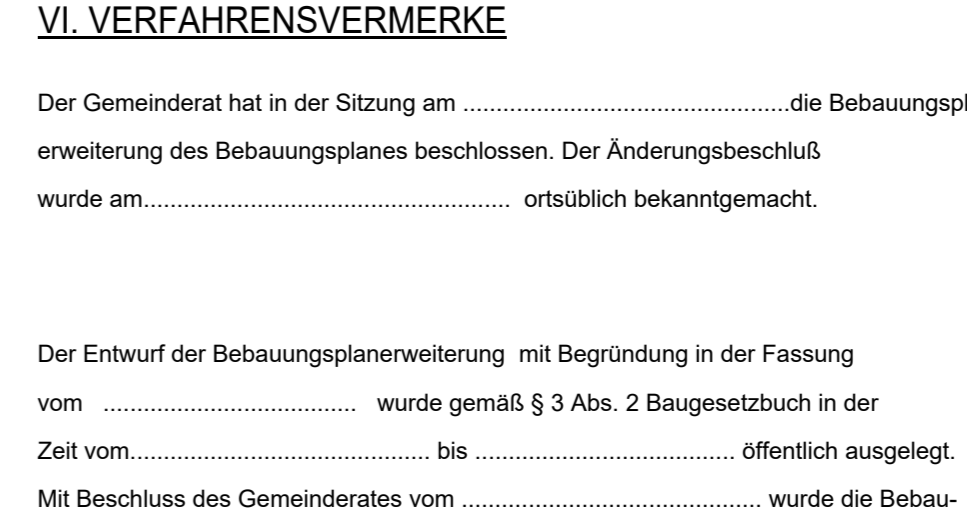


Ausgleichsfläche E - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

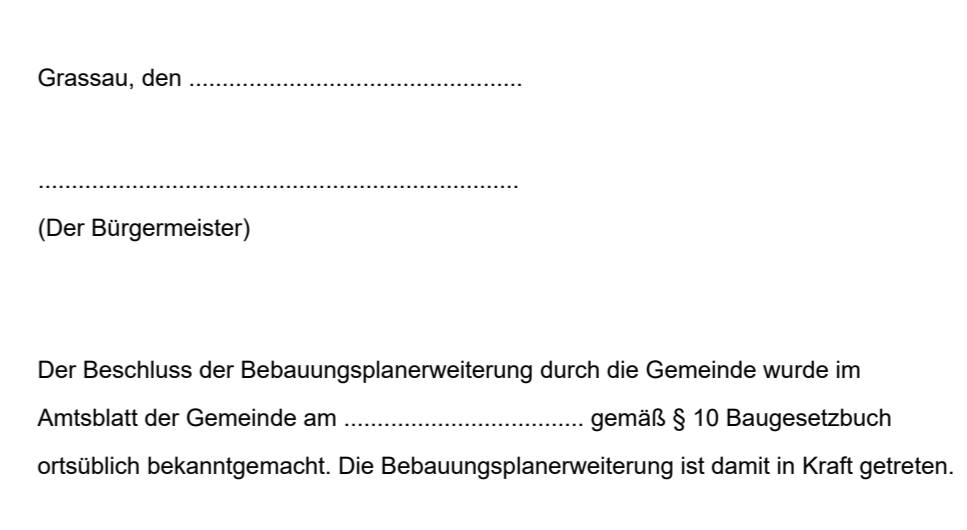
Ausgleichsfläche F - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche G - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche H - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein



Ausgleichsfläche H - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein



Ausgleichsfläche H - Nr. Fl. Nr. 322/1
Ausgleichsfläche mit 1199 m² Fläche im südlichen Geltungsbereich (auf Fl. Nr. 310). Sicherung durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

- Einstufung:**
 - Hochstamm, Stammmenge 12 - 14 cm, mit Ballen
 - Oberstammem nach Vorgabe der Niederbegrünung für Gartekultur am Landratsamt Traunstein
- Wiese:**
 - Ansatz mit einer Baumreihen Saugbegrünung (z.B. Rieger Hofmann, Blumensamenmischung (Blumenanteil 50%))
- Blatt:**
 - Baumplanung
 - Baumplanung
 - 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes
 - 1. Schnitt: nicht vor dem 15.06.
 - 2. Schnitt: nicht vor dem 01.10.



MARKT GRASSAU ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Rottau - Eichelstraße" LANDKREIS TRAUNSTEIN

Grassau, den 15.03.2019
Geändert: 17.06.2019

Der Planfertiger: **HANS HORNBERGER ARCHITEKT**
MITTERRIEDLIG 4, 83224 GRASSAU
TELEFON 08641/3221, TELEFAX 08641/3222