



Sitzung des Bauausschusses am 14.12.2021

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

4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 89 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 4; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf die in der Bauausschusssitzung vom 27.04.2021 mit Beschluss Nr. 11 behandelte Bauvoranfrage wird verwiesen.

Planungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des seit 29.03.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Rottau“. Auf dem Grundstück sind Baugrenzen für ein Hauptgebäude und für Garagen / Nebengebäude festgesetzt. Der betroffene Gebäudeteil liegt innerhalb der Baugrenzen für ein Nebengebäude.

Die bestehende LKW-Garage des ansässigen Fuhrunternehmers wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 22.01.1991 (Az: 40-B1670/90) durch das Landratsamt Traunstein bauaufsichtlich genehmigt.

Als Gebietsart ist ein MD-Dorfgebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt.

Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten, die Dachneigung hat zwischen 16° und 24° zu betragen. Die Dachvorsprünge haben bei Hauptgebäuden giebelseitig min. 1,20 m und traufseitig min. 1,0 m, bei Nebengebäuden giebelseitig min. 0,80 m und traufseitig min. 0,60 m zu betragen.

Die Änderungsplanung vom 25.11.2021 sieht gemäß der Planung des Antragstellers für das westliche Gebäude nun Baugrenzen für Hauptgebäude mit maximal II Vollgeschossen und einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 7,50 m vor.

Als Gebietsart ist weiterhin MD – Dorfgebiet vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,50 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,45 festgesetzt. 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. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird weiterhin die maximale Wandhöhe auf 3,50 m festgesetzt.

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. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.

Pro Baufenster sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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.

Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 26° auszubilden. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.

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.

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.

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

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.

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Nicht gewerblich genutzte (also private) Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u. ä.) herzustellen.

Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art.6, Abs.5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

In der Beratung wurde die Vergrößerung der Baugrenzen für ein Hauptgebäude an der LKW-Garage kritisch gesehen. Nach Auskunft der Planerin, der hierzu das Wort erteilt wurde, ist lediglich der Anbau eines Vordaches vorgesehen, wofür Baugrenzen für Nebengebäude ausreichend wären.

Beschluss:

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 89 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 4, gemäß der Änderungsplanung vom 25.11.2021 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt, bei den Baugrenzen für das neue Hauptgebäude sollen die Baugrenzen jedoch auf den Gebäudebestand reduziert werden.

Vor Verfahrensbeginn ist durch die Planerin eine Begründung nachzureichen.

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.

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

Beschlusnummer Bau/20211214/Ö4

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 20.12.2021



Andrea Hausotter