



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
- Maximal 1 Vollgeschoss zulässig
- Maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Maximal 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig (das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein)
- Maximal 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig (das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein)
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,33) im Sondergebiet Altbauern 0,50
- Maximal zulässige Geschöfächenzahl (z.B. 0,45, 0,70, 1,05)
- Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 6,50 m)
- Baugrenzen
- Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- N 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 des Büros Hohmann Steinert
- Zu pflanzende standortheimische Bäume und Sträucher (laut Liste heimischer Baum- und Straucharten herausgegeben vom Landesamt Traunstein)
- Bestehende zu erhaltende Bäume
- Finstreichung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- P Puttdach
- Maßangabe in m, z.B. 2,00 m
- festgesetzte Höhe u. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +538,30 m
- Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,0m / 5,0m)
- Offener Bachlauf mit Uferstreifen für Pflege und Instandhaltung freizulassen

B. FÜR HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Reit"
- Grundstücksgrenze bestehend
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 1566
- Parzellnummer (z.B. 5)
- Absperrpfosten mit Schlüssel für Rettungsfahrzeuge
- Bestehende Höhe u. NN des Geländes in m, z.B. 537,20 m

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als Sondergebiet - Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen (gemäß § 11 BauNVO) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,33 bzw. 0,50 im Sondergebiet Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen (Zäunen und Stellplätze werden nicht berechnet)
Geschöfächenzahl (GFZ) 0,45, 0,70 bzw. 1,05 im Sondergebiet Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen (Terrassen und Stellplätze können auch außerhalb der Stellplätze errichtet werden)
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsbereicherungen 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 endgeschosig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kann zugelassen werden.
6. Die traufseitigen Wandhöhenmassen sind bei Hauptgebäuden bauraumbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die traufseitige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohböden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

7. Die Oberkante-Rohböden im Erdgeschoss ist bauraumbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 538,30). Geländeauffüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-OK herzustellen. Abgrabungen - insbesondere zur Freilegung von Kellergrössen - sind unzulässig. Geländeauffüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungsatzung weich auszurunden.
8. Als Gebäude ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
9. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 18°-30° auszubilden. Angebäude bzw. freistehende Garagen und Nebengebäude mind. 12° - bei Parzelle 19 sind bei erdgeschosigen Gebäuden Flachdächer erlaubt.
10. Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung erlaubt.
11. Im Erweiterungsbereich sind Quergebäude erlaubt. Bei Ein-Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern wird die Breite der Quergebäude mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- Der Ansatz der Quergebäude muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- Dachneigung max. 5° 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. 0,60 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 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze gefordert.
Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Je Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Im Sondergebiet sind ca. 40 Tiefgarageplätze 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 belagte Oberbodenschicht anzustreben. Der Versickerungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagböden (Pflastersteine mit Rasterlöcher, Rasengittersteine, wasserpermeable Decken u.ä.) herzustellen. Der Versickerungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagböden (Pflastersteine mit Rasterlöcher, Rasengittersteine, wasserpermeable Decken u.ä.) herzustellen.
15. Grünordnung und Artenschutz:
Die Festsetzungen bzw. Vorgaben für Grünordnung und Landschaftspflege vom Planungsbüro Hohmann Steinert vom 14.12.2018 bzw. das Gutachten von Natureconsult - Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, 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 Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft ungeschränkt möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine private rechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.
2. Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich 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 Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) bzw. in das Grundwasser (TENGV) 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.
Verfahrensrechtlich 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 Eigenregulierungsanlage ist nach AVWasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
5. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durchweh abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
6. Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Gebiet der Tiroler Achen. Das Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwassereignis (HQ100) bemessen. Bei darüber hinausgehenden Hochwassereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden.
7. Kabelvertiefungsarbeiten von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Eintrichtungen einzu beziehen.

V. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am _____ die Bebauungsplanerweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ öffentlich 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 öffentlich 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

Der Planfertiger :
**HANS HORNBERGER
ARCHITEKT**
MITTERFELDWEG 4, 83224 GRASSAU
TELEFON 088412321, TELEFAX 5346

M.= 1:1000