



**Präambel**  
Die Gemeinde Grassau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die hier bisher geltende 107. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Grassau.

**I. Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der Änderungsbereich ist als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport sowie Festplatz festgesetzt.
  - 1.2 Eine Nutzung der im Planteil festgesetzten temporären Containeranlage für die Schule auf dem Festplatz ist so lange zulässig, bis die Schulerweiterung abgeschlossen ist und die Containeranlage nicht mehr benötigt wird. Als Folgenutzung ist Festplatz zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen,**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.
  - 2.2 Sofern im Planteil eine seitliche Wandhöhe festgesetzt ist, sind die Bezugspunkte der Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite bzw. die Oberkante oberstes Containerdach bei der Containeranlage. Die Höhenlage des Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.
  - 2.3 Sofern im Planteil eine Gebäudehöhe festgesetzt ist, ist der Bezugspunkt die Höhenlage des Schnittpunktes der Wand mit der Oberkante Dachhaut
- 3. Baugestaltung, Bauweise, Abstandsflächen**
  - 3.1 Als Dachform sind das Satteldach, Pultdach, Walmdach und das Zeltdach zulässig. Für die temporäre Containeranlage ist das Flachdach zulässig.
  - 3.2 Die Dachneigung wird mit 12 - 27 Grad festgesetzt, für Pultdächer und Verbindungsgänge sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
  - 3.3 Quergiebel und Dachgauben sind zulässig.
  - 3.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
  - 3.5 Parkplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Parkplätze zulässig.
- 4. Grünordnung**
  - 4.1 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:  
 Großkronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 25-30cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Kleinkronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Sträucher:  
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
  - 4.2 Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 5. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**  
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch geeignetes Fachpersonal auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

**II. Hinweise durch Text**

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen.
2. Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. § 46 WHG und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
3. Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.
4. Ein Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkniederschlägen ist eigenverantwortlich sicherzustellen.
5. Der Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern verändert werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Grassau, den .....  
Stefan Kattari, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
- Grassau, den .....  
Stefan Kattari, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Grassau, den .....  
Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

GEMEINDE GRASSAU  
LANDKREIS TRAUNSTEIN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
"NORD"

XX. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURFSVERFASSER  
**plg** | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

20147 H:\Projekte STADT-CAD\Schule Grassau\Planung\BP Schule Grassau.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 07.07.2021

