

I Zeichnerische Festsetzung : M: 1:1000



Art der Baulichen Nutzung	MD
Grundflächenzahl GRZ	0,35
Geschossflächenzahl GFZ	0,45
Zahl der Vollgeschosse	II
max. zulässige seitliche Wandhöhe Hauptgebäude Ost	6,50 m
max. zulässige seitliche Wandhöhe Hauptgebäude West	5,70 m

Markt Grassau

Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 5 Rottau" nach § 13 BauGB Landkreis Traunstein

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBo), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

II. Zeichenerklärung

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenzen des Geltungsbereichs der Änderung
- Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 30,00 m / 3,00 m)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Garagen / Nebengebäude
- Dorfgebiet § 5 BauNVO
- Baugrenze
- Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse (2)
- Firstrichtung (ist einzuhalten)
- Höchstmaß der seitlichen Wandhöhe : Hauptgebäude z.B. 6,50 m
Garage+Nebengebäude 3,00 m
- Gehölze zu pflanzen
- Gehölze zu erhalten
- Höhenbezugspunkt OK Bestandsgebäude (RD +/- 0,00 m)
- Oberkante -Rohdecke Erdgeschoß (z.B. 0,00 m) max.
- Maßzahl (z.B.1,50 m)
- Einfahrt
- Grundflächenzahl GRZ 0,35
- Geschossflächenzahl GFZ 0,45

B. Für Hinweise

- ST Stelplatz
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flur.-Nummer

III. Textfestsetzungen :

1. Das Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,45
2. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet § 5 BauNVO festgesetzt.
3. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16-24° auszubilden.
4. Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen festgesetzt.
Maßgebend ist OK-Rohboden und der Schnittpunkt Außenwand mit OK-Dachaufl.
5. Pro Wohngebäude sind max. 4 WE zulässig.
6. In Änderungsbereich sind Quergebäude mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudlänge erlaubt. Dachüberstände an Quergebäude mind. 0,50 m.
- Der Hauptfirst muss mind. 50 cm höher liegen als der Ansatze des Quergebäuels.
- Dachneigung des Quergebäuels darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
- bei nicht aus der Traufle entwickelten Quergebäuel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
7. Als Gebäude ist ein klarer, ruhiger und rechteckiger Gebäudekörper vorzusehen.
Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mind. 5:4 betragen.
Der First ist über die Gebäudlänge zu legen.
8. Für den Änderungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO, Balkone und eingeschossige Erker sind unter bestimmten Voraussetzungen nicht abstandsrelevant.
9. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HDextrem) ist grundsätzlich verboten (§78c WHG)
10. Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittflächige Versickerung über eine biebbare Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breittflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Müden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Besichtigung von Niederschlagswasser eine erlaubnispflichtige Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (DNWFreV) und der Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRDNWG) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Um der Versickerung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
Es wird empfohlen ggf. Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
11. pro Wohnheit sind mind. 2 Stelplätze erforderlich.
12. Bei Balkonen hat der Dachvorsprung die Balkonaußenkante um mind. 0,50 m zu überragen
13. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan " Nr. 5 Rottau " und der erlassenden Satzung.

Verfahrensvermerke :

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt Grassau, den Stefan Kattari, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gem § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Bauherr und Grundstückseigentümer:

Anton Gnadt, Hackenstraße 6, 83224 Rottau

Markt Grassau: Änderung des Bebauungsplanes " Nr. 5 Rottau "

Landkreis Traunstein

Rottau, den 25.02.2023

Der Entwurfsverfasser:

Zimmerer Röhlinger
Florian Röhlinger
Hackenstraße 101, 83224 Rottau
Tel. 08641/1219
Mail: florian@zimmerer-roehlinger.de