

A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
	Baugrenzen
	Firstrichtung
SD	Satteldach Haupt- und Nebengebäude
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
WH 3,00 / 5,50m	Maß der seitlichen Wandhöhe (z.B. 3,00m / 5,50m)
WA	Allgemeines Wohngebiet
2 WE	Max. Anzahl der Wohneinheiten (2 WE)
ST	Stellplätze
	Zufahrt Garagen
	Maßangabe in Meter, z.B. 2.44m
	Höhe bestehender Kanaldeckel 726 = 536.33 (m ü. NN)
OK ROH 536.87	Oberkante ROH-Fußboden (OK ROH) im Erdgeschoss

Nutzungsschablone

O	II	offene Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.30	GFZ 0.45	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

B. Hinweise

	Bestehende Gebäude
	Grundstücksgrenzen bestehend
1635/3	Flurstücksnummer (z.B. 1635/3)
	Hauptgebäude (möglicher Standort)

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "NR. 2 REIFING"

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bleibt unverändert bestehen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der seitlichen Wandhöhenmaße wird entsprechend den textlichen Festsetzungen bestimmt. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss in Meter ü.NN festgesetzt (z.B. RB 536,87). Diese gilt bauraumbezogen, gemäß Planzeichnung.

Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand, mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

Die Wandhöhen bei Hauptgebäuden ergeben sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorgeschriebenen, unteren und oberen Bezugspunkte.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.

Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangüberdachungen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig.

Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25m² je Bauraum zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

4. Baugestaltung

Dächer:
Als Dachform sind für das Hauptgebäude nur Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite und einer Dachneigung von 21° bis 24° zulässig.

Fassadenverkleidung: Holz oder Putz

D. Textliche Hinweise

2.1 Grundwasser / Wasserversorgung

2.1.1 Grundwasser

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

2.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

2.2 Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation

2.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper, bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

2.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasserabflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

2.3 Abwasserentsorgung

2.3.1 Schmutzwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

2.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

2.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

2.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen, punktuellen Bodenverunreinigungen, z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Bebauungsplan "NR. 2 REIFING"

für das Grundstück - Flurstück Nr. 1635/3

Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

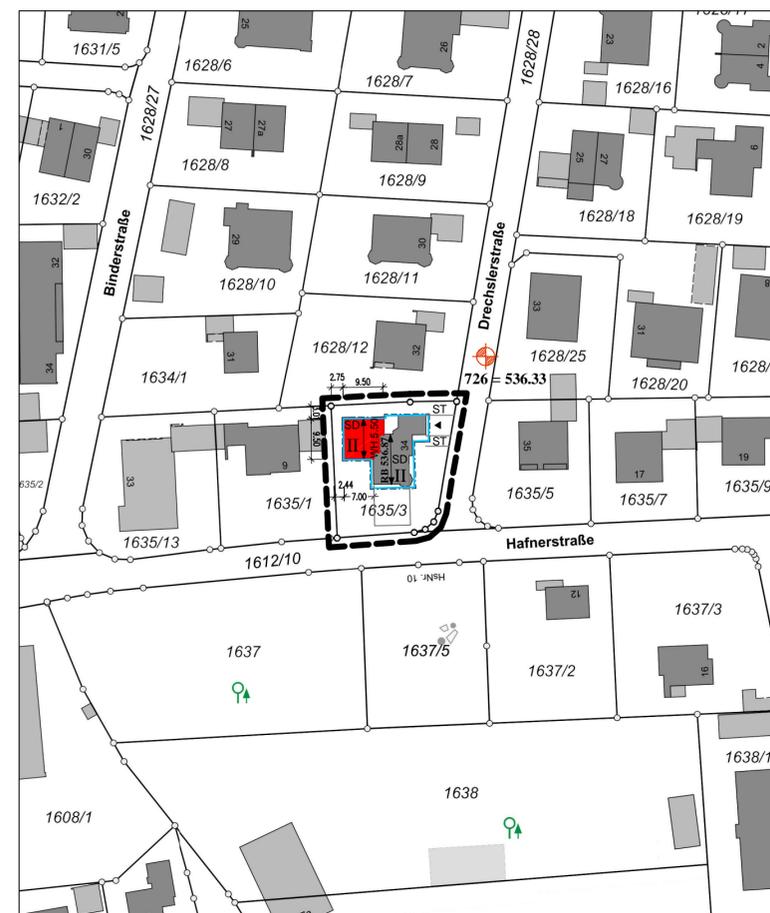
Mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Grassau, den _____
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Grassau, den _____
Erster Bürgermeister

Die Marktgemeinde Grassau erlässt für den Bereich des Bebauungsplanes "NR. 2 REIFING" Flurstück Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



LAGEPLAN M 1 : 1000



MARKT GRASSAU
LANDKREIS TRAUNSTEIN

ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEMÄSS § 13a BAUGB. DES BEBAUUNGSPLANES

„NR. 2 REIFING“

FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL.NR. 1635/3

GEMARKUNG GRASSAU

Veranlasser:

ENTWURFSVERFASSER:

Übersee den, 07.11.2022