



Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2022

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

3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses

Sachverhalt:

Auf die mit Ladung zugestellten Unterlagen wurde verwiesen, die Planteile wurde per Beamerprojektion aufgezeigt.

Des Weiteren wurde auf die in der Bauausschusssitzung am 02.06.2022 behandelte Bauvoranfrage verwiesen. Mit Beschluss vom 02.06.2022 wurde der Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Anwesens auf dem Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6 grundsätzlich unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- pro Wohngebäude sind max. vier Wohneinheiten zulässig
- pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich
- die Situierung der Stellplätze ist anzupassen
- die Dachflächen im Bestandsgebäude sollen eine ansprechende Optik (ausreichender Versatz) erhalten
- die seitliche Wandhöhe des Anbaus (Garage mit darüber liegender Wohnung) darf max. 5,70 m betragen

Das auf der Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau bereits bestehende Einfamilienhaus weist eine seitliche Wandhöhe von rund 5,60 m auf, diese Planung wurde durch das LRA Traunstein im Jahr 1967 bauaufsichtlich genehmigt.

Im seit 1980 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Rottau“ sind auf den gegenständlichen Grundstück Fl. Nr. 102 mit einer Größe von 1717 m² Baugrenzen im Ausmaß von rd. 12,50 m x 12 m für ein Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen (II) sowie für Garagen- und Nebengebäude festgesetzt. Die maximale seitliche Wandhöhe ist mit 6,20 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,20 und einer Geschossflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Die Gebietsart ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 16° - 22° auszubilden. Die Dachvorsprünge müssen an Hauptgebäuden giebelseitig mind. 1,20 m und traufseitig mind. 1,00 m betragen. Bei Garagen und Nebengebäuden giebelseitig mind. 0,80 m und traufseitig mit 0,60 m.

In Nr. 9 der zum Bebauungsplan Rottau erlassenen Satzung wird die Aufstockung und der Ausbau zu Wohnzwecken von Nebengebäuden nicht zugelassen.

Geplant ist die Aufstockung des bereits bestehenden Hauptgebäudes von rd. 5,60 m auf 6,50 m zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Die angebaute Garage soll abgerissen und im

Ausmaß von rd. 12 m x 8 m mit darüber liegender Einliegerwohnung mit einer seitlichen Wandhöhe von 5,70 m neuerrichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 geplant.

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16° - 24° auszubilden. Der First ist über die Gebäudelängsseite zu legen.

Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen festgesetzt. Maßgebend ist OK- Rohboden und der Schnittpunkt Außenwand mit OK- Dachhaut.

Pro Wohngebäude sind max. 4 WE zulässig.

Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Dachüberstände am Quergiebel mind. 0,50 m.

- Der Hauptfirst muss mind. 50 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels.
- Dachneigung des Quergiebel darf max 5° steiler als das Hauptdach sein.
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Als Gebäude ist ein klarer /ruhiger und rechteckiger Gebäudekörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mind. 5:4 betragen.

Für den Änderungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Balkone und eingeschossige Erker sind unter bestimmten Voraussetzungen nicht abstandsflächenrelevant.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) ist grundsätzlich verboten (§78c WHG).

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 (TRENKW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt 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.

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.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Und im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ und der erlassenen Satzung.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu veranlassen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Um sicherzustellen, dass keine Nebenwohnsitze entstehen, sind für alle auf dem Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau entstehenden Wohneinheiten entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung mit Vertragsstrafe zu schließen.

In der Diskussion wurden zwei Punkte angemerkt, zum einen, dass die Festsetzung „Balkone und eingeschossige Erker sind unter bestimmten Voraussetzungen nicht abstandsflächenrelevant“ entweder zu konkretisieren oder ganz zu streichen ist. Und zum anderen soll auch festgesetzt werden, dass der Dachüberstand die Balkonkante um mindestens 50 cm überragen muss.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6, gemäß der Änderungsplanung vom 22.08.2022 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Die Festsetzung, dass der Dachüberstand die Balkonkante um mindestens 50 cm überragen muss, ist noch mit in die Planung aufzunehmen.

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 Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

Beschlusnummer 3

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 04.10.2022

Andrea Hausotter

