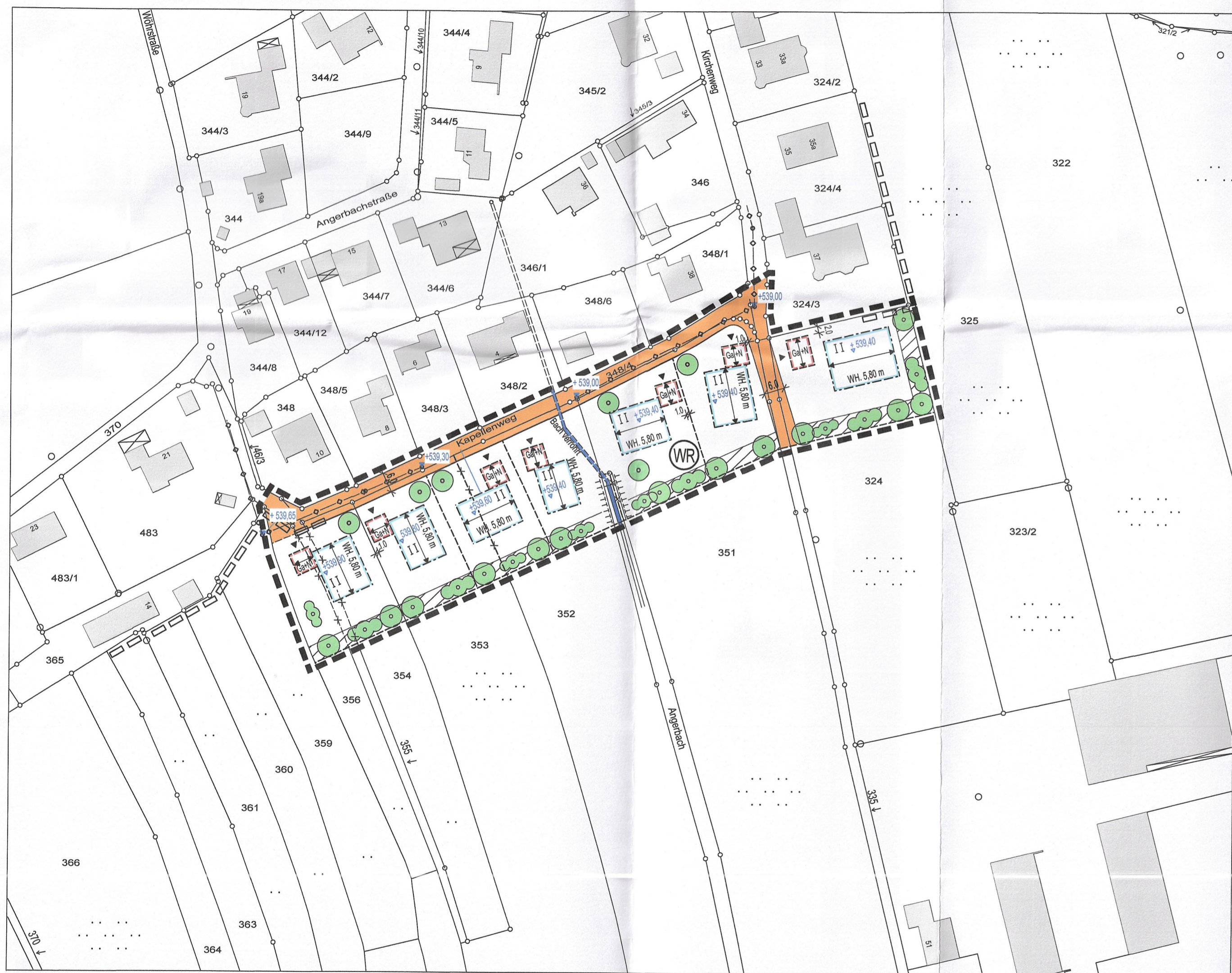


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



MARKT GRASSAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "OBERDORF"
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 Planungsbereichs
- Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO)
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Traufseitige Wandhöhe (z. B. 5,80 m)
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Nebengebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
- Oberkante-Rohboden Erdgeschoß (z.B. +539,40) max.
- Maßzahl (z.B. 1:100m)
- Einfahrt
- Firstrichtung zwingend
- Zu pflanzende standortheimische Bäume und Sträucher (nach Liste heimischer Baum- und Straucharten, herausgegeben vom Landratsamt Traunstein)
- Randeingrünung mit zu pflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern
- Offener Bachlauf mit Uferstreifen - für Pflege und Instandhaltung freizuhalten
- Ausgleichsfläche - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planungsbüro Steinert Landschafts- + Ortsplanung

B. FÜR HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr. 3 "Oberdorf"
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. 351)
- Verrohrter Bach
- Geplanter Schmutzwasserkanal

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" (gemäß § 3 BauNVO) festgelegt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,30
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,45
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangstürrandungen und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50m kann zugelassen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 324 Tfl. ist eine Baugrenzenüberschreitung in Südrichtung unzulässig, eine Befreiung kann nicht erteilt werden.
- Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, jedoch nur erdgeschosig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung kann zugelassen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 324 Tfl. ist eine Baugrenzenüberschreitung in Südrichtung unzulässig, eine Befreiung kann nicht erteilt werden.
- Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bei Hauptgebäuden bauräumbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäude sind die traufseitigen Wandhöhenmasse auf max. 3,00m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschoß ist bauräumbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 539,40), max. 40 cm über Straßenmitte. Geländeauffüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungssatzung weich auszurunden.

- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 18° - 24° auszubilden. Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 12°.
Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- Der Ansatz der Quergiebel muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst - Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen :
Hauptgebäude mind. 1,00 m
Nebengebäude mind. 0,80 m
Sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mind. 0,50 m überragen.
- Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen.
- Für Gebäude, die mit zwei 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.
- 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 belebte Oberbodenschicht anzustreben.
Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
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.

IV. TEXTLICHER HINWEIS

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Rinderhaltungsbetrieb befindet, dessen Geruchseinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft wurden. Wahrnehmbare Geruchsimmissionen aus diesem Betrieb sind in einem zulässigen Maß zu tolerieren.
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. 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 uneingeschränkt möglich sein.

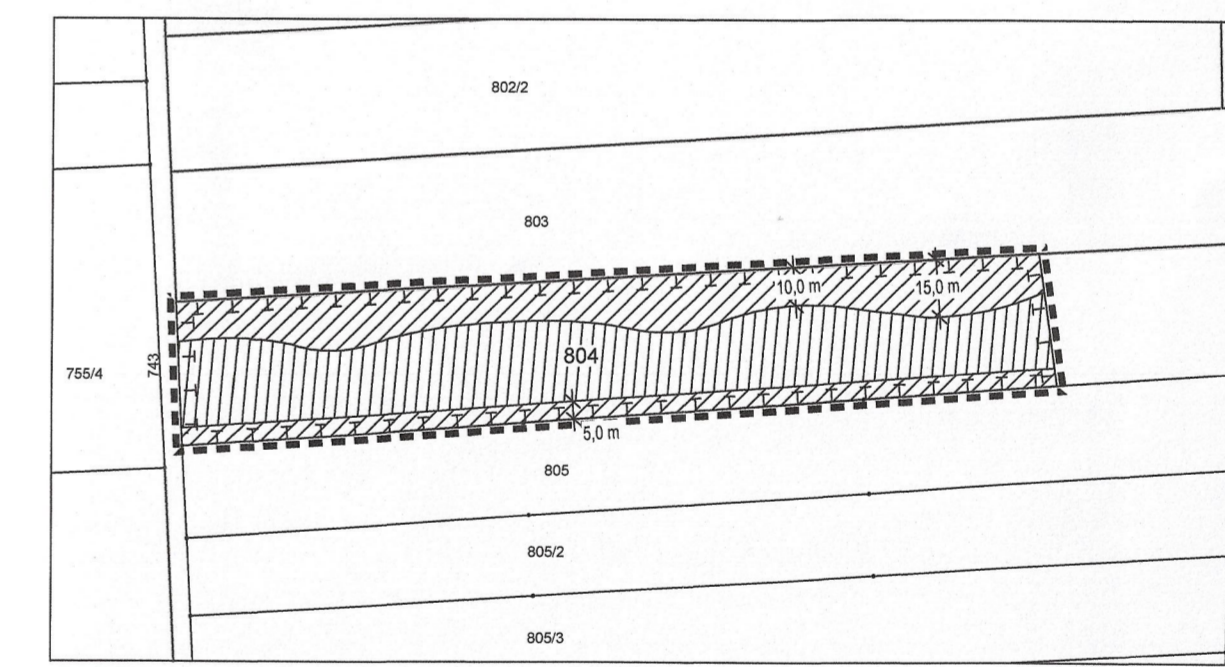
- Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen. Ausuferungen am Angerbach können bei starken Regenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Bei Verkläuerung des Rohreinflusses ist außerdem eine zusätzliche Überschwemmungsgefährdung für die angrenzenden Grundstücke nicht auszuschließen.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN0) bzw. in das Grundwasser (TEN0) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Erforderliche Kabelverteilerkästen sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

V. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB

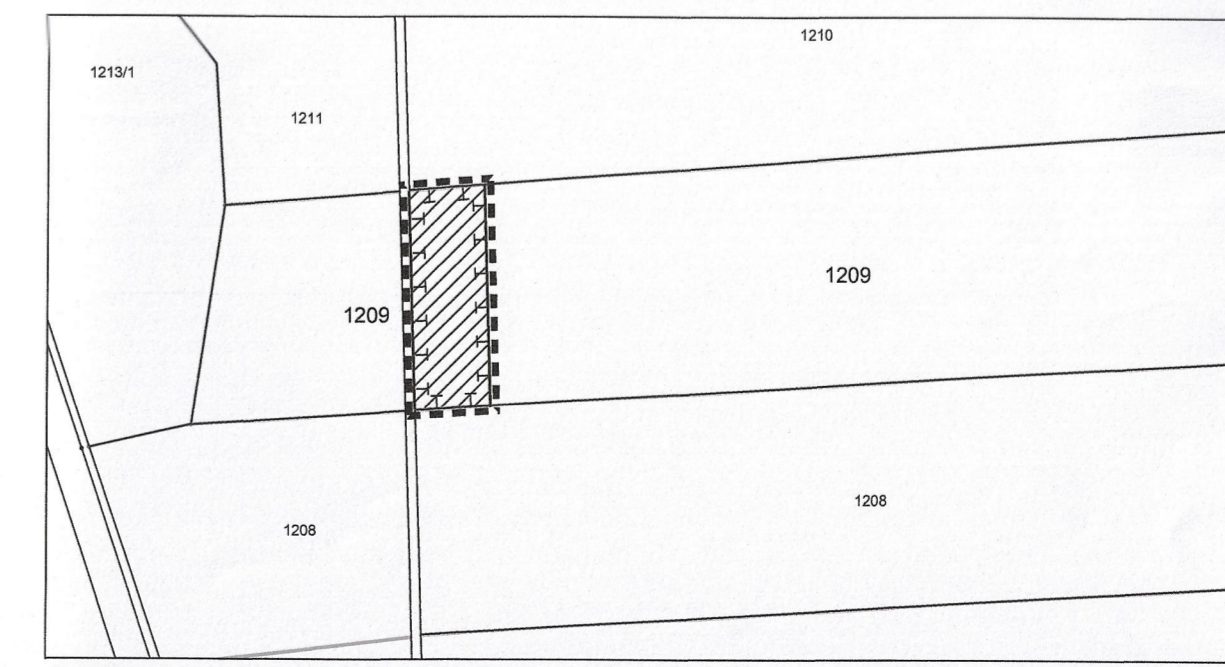
Ausgleichsfläche 1 = Sichter Josef (Großbrachl) für Fl.-Nr. 324 T und 351 T nachzuweisende Ausgleichsfläche = 882 m²

Ausgleichsfläche 900 m² auf Flr. 804 (Kendlmühlhilfe Gem. Grassau) mit Maßnahmen :
-Entnahme Fichten + Birken zu 2/3, Schaffung Kleingewässer, Schaffung bessere Belichtung und Besonnung im Grabenbereich und auf der Restfläche.
(Grundbuchamtliche Sicherung durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeitsbestellung mit Urkunde Nr. 1111 / 2016 v. 09.06.2016 durch Notarin M. Knab aus Traunstein)



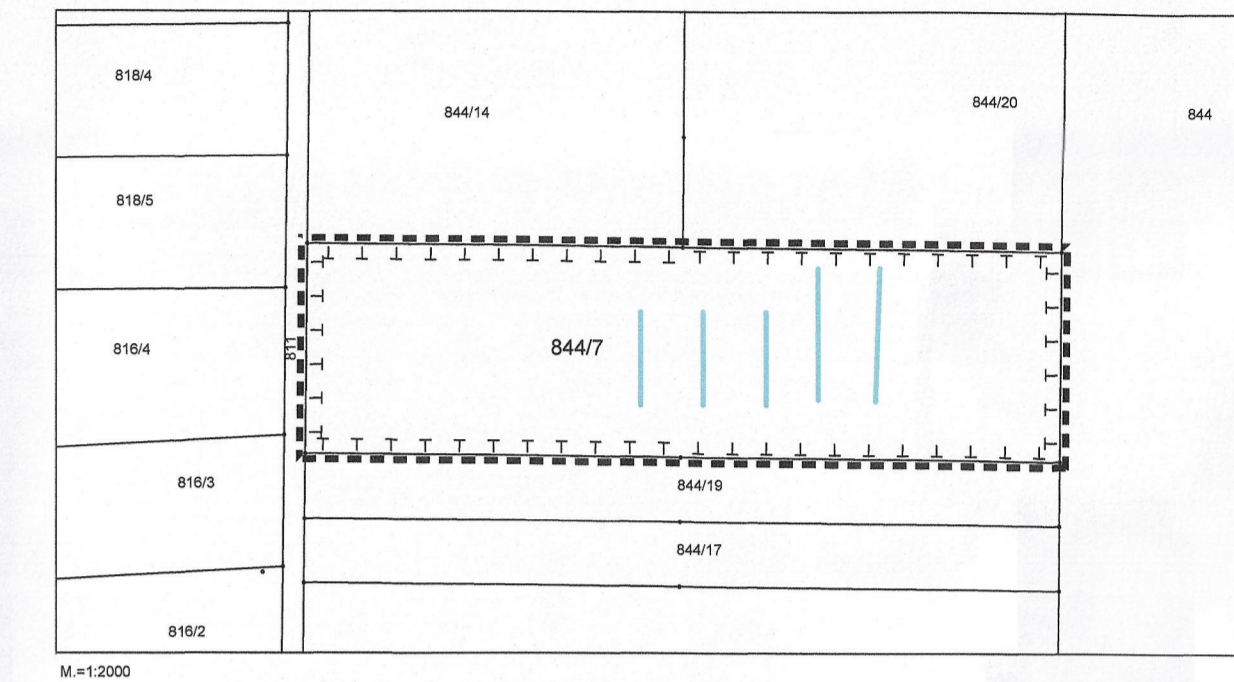
Ausgleichsfläche 2 = Sichter Josef (Hufnagl) für Fl.-Nr. 352 T und 353 T nachzuweisende Ausgleichsfläche = 690 m²

Ausgleichsfläche 690 m² auf Flr. 1209 (Randbereich Kendlmühlhilfe Gem. Rottau) mit Maßnahmen :
-Entnahme Fichten + Birken zu 2/3, Schaffung Kleingewässer.
(Grundbuchamtliche Sicherung durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeitsbestellung mit Urkunde Nr. K 1378/2016 v. 16.09.2016 durch Notar B. Koller, Prien a. Ch.)



Ausgleichsfläche 3 = Naber Marianne (Heißnbäuerin) für Fl.-Nr. 354 T und 356 T nachzuweisende Ausgleichsfläche = 250 m²

Ausgleichsfläche 250 m² auf Flr. 844/7 (Randbereich Kendlmühlhilfe, Gem. Grassau) mit Maßnahmen :
-Einbau von 4 Stauwerken bei Gräben mit 25 m Länge und Einbau von 5 Stauwerken bei Gräben mit 35 m Länge.
Grundbuchamtliche Sicherung durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeitsbestellung mit Urkunde Nr. % 305/2016 v. 20.07.2016 durch Notar A. Riegl aus Traunstein.)



ZEICHENERKLÄRUNG:

- Entwässerungsgräben
- Einbau von Lärchenbrettern zum Anstau

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.02.2014 den Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.03.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.2019 als Satzung beschlossen.

Grassau, den 11.06.2021

(Der Bürgermeister)

1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 02.07.2021 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grassau, den 02.07.2021

(Der Bürgermeister)

1. Bürgermeister

Eingegangen
MARKT GRASSAU
04. Juni 2020
Abtlg.

MARKT GRASSAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "OBERDORF"
LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRASSAU, DEN 06.12.2013 /
Geändert : 05.05.2014
Geändert : 09.03.2016
Geändert : 16.04.2016
Geändert : 06.06.2016
Geändert : 09.06.2017
Geändert : 13.03.2019

DER PLANFERTIGER:
HANS HORNBERGER
ARCHITEKT
MITTERFELDWEG 4, 83224 GRASSAU
TELEFON 08641/2321, TELEFAX 5346