



Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2021

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

11. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstückstücken Fl. Nr. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, an der Bahnhofstraße

Unter Bezugnahme auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Reifing“, den Lageplänen mit Eintrag des geplanten Vorhabens sowie dem Schreiben der Antragsteller, wurden die Planunterlagen anhand einer Wandprojektion aufgezeigt.

Die auf den Fl. Nr. 1606 sowie 1606/2 bereits bestehenden Hauptgebäude weisen eine seitliche Wandhöhe von rund 7,40 m bzw. 5,40 m auf, diese Planungen wurden durch das LRA Traunstein im Jahr 2002 bauaufsichtlich genehmigt bzw. durch den Markt Grassau im Jahr 2012 von der Genehmigung freigestellt.

Im seit 2012 **rechtsgültigen Bebauungsplan** sind auf den gegenständlichen Grundstücken Fl. Nr. 1606 mit einer Größe von 948 m² sowie Fl. Nr. 1606/2 mit einer Größe von 820 m² Baugrenzen für die bereits bestehenden Hauptgebäude, sowie für Garagen- und Nebengebäude festgesetzt. Die maximale seitliche Wandhöhe ist für das westliche Hauptgebäude mit 7,40 m (drei Vollgeschosse), für das östliche Hauptgebäude mit 6,50 m (zwei Vollgeschosse), für Garagen- und Nebengebäude zwischen 2,50 m und 4,40 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Baugrenzen und Bauhöhen festgesetzt, eine GRZ bzw. GFZ wurde nicht festgesetzt.

Die seitlichen Wandhöhenmaße sind objektbezogen festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 24° - 30° auszubilden. Angebaute Garagen und Nebenanlagen können mit Pultdach (wie Bestand) ausgeführt werden.

Quergiebel sind unter Einhaltung folgender Voraussetzungen erlaubt:

- max. Breite 1/3 von der Gebäudelänge
- der Hauptfirst muss mind. 30 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels
- Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Reifing“ und die Bestimmungen der örtlichen Gestaltungssatzung.

Geplant ist auf dem östlichen Grundstücksbereich sowie auf der angrenzenden Fl. Nr. 1606/4 mit einer Größe von 373 m² ein weiteres Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen im Ausmaß von rund 9 x 12 m mit einer seitlichen Wandhöhe von ca. 6,50 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 22° zu errichten. An der Westseite ist ein Balkon mit den Ausmaßen von 3 x 5 m geplant. Im westlichen Grundstücksbereich sind eine Doppelgarage im Ausmaß von 6 x 6 m sowie zwei weitere Stellplätze für Gäste geplant.

Die Errichtung des Einfamilienhauses soll der Schaffung einer abgeschlossenen, familiengerechten Wohnung dienen. Mit dieser Änderungsplanung zur Innen- vor der Außenentwicklung wird die bereits überplante innerörtliche Fläche optimal genutzt. Diese flächensparende Nachverdichtung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs; insofern sind die Festsetzung eines weiteren Baurechts vertretbar. In ortsplanerischer Hinsicht fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

Im Hinblick auf die gesetzlich geforderte Nachverdichtung im bebauten Bereich ergibt sich zwangsläufig die Festsetzung von größeren Baurechten und Wandhöhen sowie von maßvoll höheren Geschossflächenzahlen.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau gemäß den eingereichten Antragsunterlagen vom 12.01.2021 wird zugestimmt. Aufgrund der Baurechtsüberschreitung (Baugrenzen) ist eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Dieser Beschluss gilt als Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans „Reifing“, ein entsprechender Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist dem Bauausschuss vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen.

Beschlusnummer 11

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 04.08.2021

Markus Eisenkolb



