

## **Marktgemeinde Grassau**

### **Begründung**

#### **Zum Bebauungsplan „Rottau“; Änderung für Fl.Nr. 731 Gemarkung Rottau**

In der Fassung vom 04.03.2021

Planverfasser:       josef riefer architektur  
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Josef Riefer  
Eglwies 19a  
83209 Prien am Chiemsee  
Telefon: 0160 99105515  
jr@architekt-riefer.de

Bearbeitung:         Architekt Dipl.-Ing. (FH) Josef Riefer

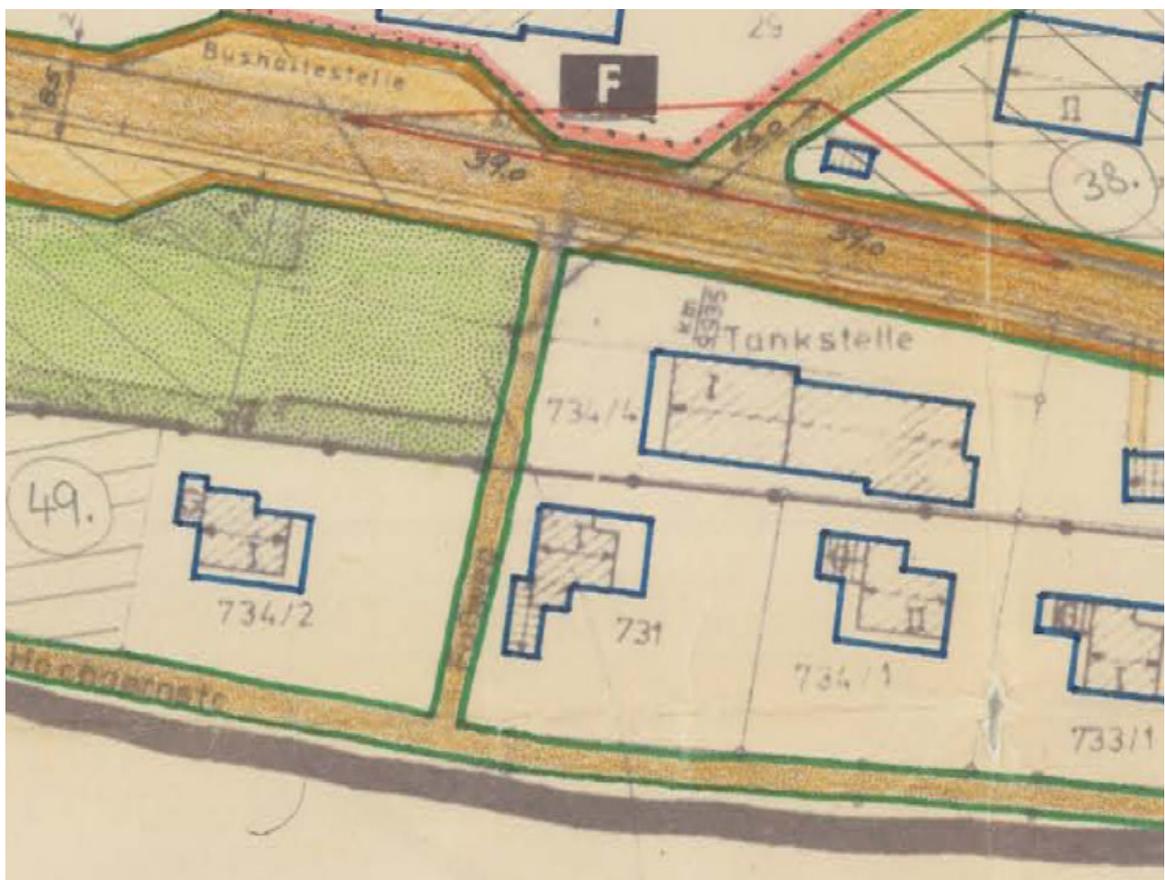
## 1. Ausgangssituation, Anlass der Planung, Zielsetzungen

### a) Ausgangssituation und bauliche Situierung des Bestandes

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottau“ auf dem Flurstück 731. Es liegt in der Ortsmitte südlich der Grassauer Straße.

Im Süden verläuft die Hochgernstraße. Im Westen grenzt ein Fußweg an. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus mit einer von der Grenze abgerückten Garage.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen zwischen WR (Reines Wohngebiet) und MD (Dorfgebiet). Für die nördlich benachbarte Flurnummer 734/4 ist im Bebauungsplan „Tankstelle“ vermerkt, aktuelle Nutzung ist augenscheinlich eine KFZ-Werkstatt.



Ausschnitt aus dem seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Rottau“

Die Grundstücksfläche des zu überplanenden Grundstücks Hochgernstraße 11 beträgt ca. 865m<sup>2</sup> und ist aktuell mit einem Einfamilienhaus und angeschlossener Garage bebaut. Die Bauwerke befinden sich im westlichen Grundstücksbereich. Der östliche Grundstücksbereich ist unbebaut und beträgt ca. 50% der Grundstücksfläche. Er wird als Garten genutzt und trägt teilweise einen Baumbestand.



Luftbild mit Parzellenkarte

Der bauliche Bestand Hochfernstraße 11 ist eingeschossig. Die Grundfläche (Haupt und Nebengebäude) beträgt ca. 150m<sup>2</sup>. Fristrichtung des Hauptbaukörpers verläuft in Richtung Ostwest.

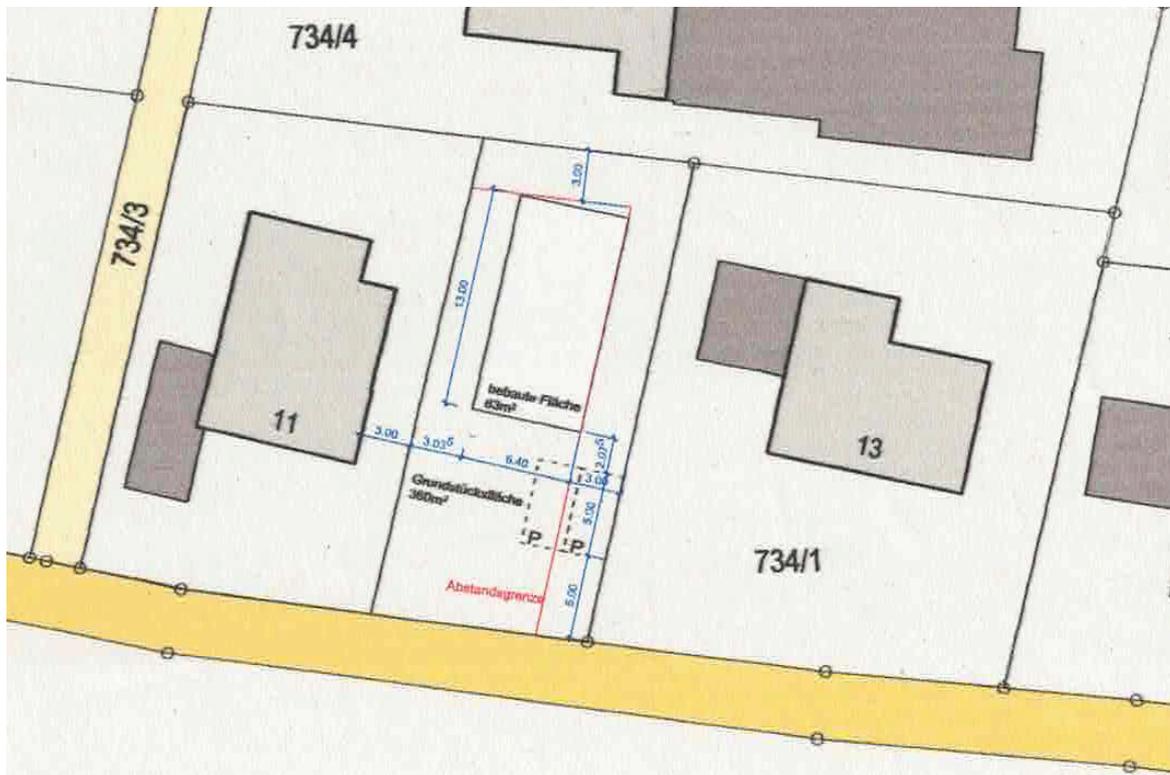
#### Anlass der Planung

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ sollen die baurechtlichen Grundlagen für eine Teilung des Grundstückes geschaffen werden, damit die östliche Grundstückshälfte mit einem Einfamilienhaus und PKW-Stellplätzen bebaut werden kann. Für den örtlichen Bedarf einer Familie soll Bauland für Wohnraum zur Eigennutzung geschaffen werden. In diesem Sinne wird eine bereits überplante innerörtliche Fläche optimal genutzt und nachverdichtet.

Eine informelle Bauvoranfrage mit vorgeschlagenem Bebauungskonzept (sh. Darstellung unten) wurde der Gemeinde vorgelegt. Dabei wurde eine seitliche Wandhöhe von 5,0m vorgeschlagen und ein Satteldach mit Dachneigung 22°.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde dahingehend erteilt, dass ich das geplanten Vorhaben in ortsplanerischer Hinsicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Einer dafür erforderlichen Bebauungsplanänderung wurde seitens der Gemeinde grundsätzlich und vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses zugestimmt (sh. Mitschrift aus der Sitzung Anlage 2).



Lageplan informelle Bauvoranfrage

### Rechtskräftiger Bebauungsplan und ortsplanerische Zielsetzungen der Neuordnung

Der aktuelle Bebauungsplan stellt nur teilweise geeignete Regelungen zur Verfügung für die vorgesehene bauliche Nachverdichtung. Die bestehenden Festsetzungen entsprechen nicht den aktuellen Zielsetzungen einer flächensparenden Nachverdichtung im Innenbereich vor allem hinsichtlich den folgenden Punkten:

- Maß der baulichen Nutzung (GFZ / GRZ)
- Grundstücksgröße
- Höhenentwicklung

Insgesamt erfordert die angestrebte bauliche Weiterentwicklung eine Bebauungsplanänderung, weil die Planung eine Änderung der Festsetzungen in einem Umfang erfordert, der durch Befreiungen nicht mehr darstellbar ist.

## 2. Konzept der Planung

Abtrennung eines neuen Baugrundstückes unter Berücksichtigung der Abstandsflächen des Bestandes entsprechend der in der Bauvoranfrage vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenze.

Zu Gunsten eines vorgelagerten Gartens im Süden und einer möglichst geringen Grundfläche soll das neue Wohnhaus in zweigeschossiger Form möglichst weit im Norden liegen und als süd-ost-orientierter Baukörper mit Frischrichtung nord-süd ausgebildet werden. Die Anordnung von Erschließung und Parkierung wird im Südosten vorgesehen.

### Die BPlan-Änderung soll die Grundlage bilden für folgende Punkte

- Nachverdichtung im Innenbereich durch ...
  - Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung
  - Ausnutzung der sich einfügenden Höhenentwicklung
  - Verkleinerung der zulässigen Grundstücksgröße
- Sicherung der Brandschutzvorgaben im Zuge der Nachverdichtung
- Regelung der Abstandsflächen im Zuge der Nachverdichtung
- Ordnung der Erschließung und Parkierung

## 3. Grundstücksgrößen und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Teilung der Parzelle Fl.Nr. 731 verbleibt für die best. Bebauung ein Grundstück mit ca. 502 m<sup>2</sup>, auf das neue Baugrundstück entfallen ca. 363m<sup>2</sup>. Dies entspricht nicht der lt. Punkt 2 des rechtskräftigem Bebauungsplans vorgegebenen Mindestgröße von 750m<sup>2</sup>. Deshalb wird für den Geltungsbereich die Mindestgröße für Baugrundstücke auf min. 360m<sup>2</sup> geändert.

Für das östliche Grundstück ergibt sich lt. Bauvoranfrage eine Grundfläche von ca. 85m<sup>2</sup> (nur Wohngebäude) und damit eine GFZ von ca. 0,45. Die Maximalwerte für das Planungsziel der Innenentwicklung werden neu festgesetzt mit GRZ = max. 0,35 und GFZ = max. 0,45.

## 4. Höhenentwicklung, Anzahl der Vollgeschosse, Abstandsflächen

Lt. Schema-Skizze der Gebäudehöhen sind im rechtskräftigem Bebauungsplan für zweigeschossige Gebäude (II) Wandhöhen von max. 6,20m über Gelände (= Oberkante fertig ausgebaute Straße) festgesetzt. Für den östlichen Nachbarn sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die laut Beurteilung der Bauvoranfrage sich einfügende Wandhöhe von 5m wird für den Geltungsbereich der Änderung mit max. 5m festgesetzt. Damit ist die Wandhöhe um 1,2m niedriger als der laut rechtskräftiger Festsetzung zulässige Wert bei 2 Vollgeschossen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

### Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Mindestabstandsflächen von mind. 3,0 Meter sind an allen Seiten einzuhalten. An 2 Gebäudeseiten ist die gesamte Abstandsfläche einzuhalten. Garagen- und Nebengebäude haben einen Grenzabstand von 1,0 Meter einzuhalten.

## **5. Brandschutz**

Aus Gründen des Brandschutzes ist der Bereich zwischen dem neuen und dem Richtung Westen bestehenden Wohnhaus von Nebengebäuden freizuhalten.

## **6. Bauliche Gestaltung**

Die in den baulichen Beispielen der Bauvoranfrage dargestellten Holzverschalung beeinträchtigt das Ortsbild nicht und wird zusätzlich zu den Vorgaben nach Punkt 11 des rechtskräftigen Bebauungsplanes als zulässig mit aufgenommen. Die Dachneigung wird geringfügig erhöht und maximal bis 26° zugelassen.

Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich baulicher Gestaltung unverändert bestehen.

## **7. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

### 7.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine genauen Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

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.

### 7.2 Wasserversorgung

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

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

### 7.3 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.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

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.

#### 7.4 Schmutzwasser

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

#### 7.5 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen: 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 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.

#### 7.6 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentli-

che Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 7.7 Altlastenverdachtsflächen

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

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Anlagen:

- 1) Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2020

04.03.2021, Architekt Dipl.-Ing. (FH) Josef Riefer