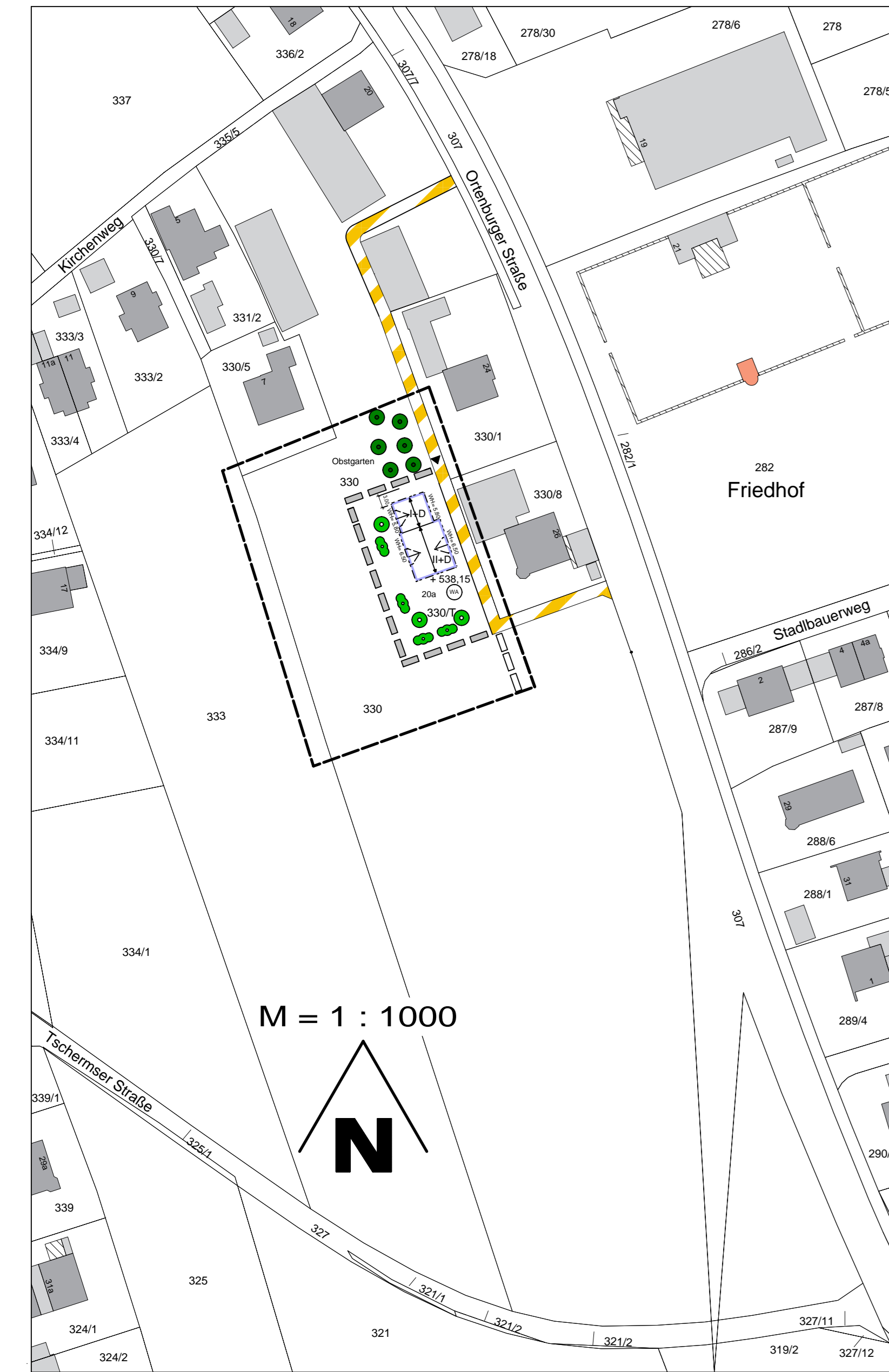


# I. Zeichnerische Festsetzungen



# II. Zeichenerklärung

## 1. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Firstrichtung, zwingend einzuhalten
- Zulässig 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, als Höchstgrenze.
- Zulässig 1 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, als Höchstgrenze.
- "WA - Allgemeines Wohngebiet" (gem. § 4 Bau NVO)
- Privatzufahrt
- WH = 6.50 Maß der seitlichen Wandhöhe (z. B. max. 6.50 m)
- Masszahl (z.B. 1,00 m)
- zu pflanzende, heimische Obstbäume (Halbstämme, Standortgerechte Sorten)
- zu pflanzende, heimische Sträucher (Haselnuss, Heckenkirsche, Schmetterlingsflieder, usw.)
- zu erhaltende, heimische Obstbäume (Obstgarten)
- Einfahrt
- 330 / T Flur - Nummer (z. B. 330 / T)

## 2. Für die Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- 330 / T vorhandene Flurstücknummern (z.B 330 / T)
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- + 538,15 Bestehende Höhe ü.NN des Geländes in m, z.B. 538,15 m

# III. Textliche Festsetzungen durch Text

- 1.) Die Art der baulichen Nutzung wird als "WA - Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Bau NVO (WA) festgesetzt.
- 2.) Das Maß der Baulichen Nutzung GRZ = 0,25 / GFZ = 0,45
- 3.) Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü. NN festgesetzt (z. B. RB + 537,90) Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
- 4.) Im Änderungsbereich wird unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu 1,50 m zugelassen.
- 5.) Zulässig sind bei sämtliche Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° - 26° mit allseitigen Dachüberständen von mindestens 1,00 m Nebengebäude mindestens 0,80 m. Bei Balkonen hat das Vordach die Balkonaußenkante um mindestens 0,50 m zu überragen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist nicht festgesetzt, die Firstrichtungen sind über die Gebäudelängsseiten zu legen.
- 6.) Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss mind. 0,50 m höher liegen als der Ansatz des Quergiebels. Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach. Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 0,80 cm zulässig.
- 7.) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.) Bei der Planung des Bauvorhabens wird eine Grundrissorientierung (sog. Passiver Schallschutz) empfohlen, d. h. Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume nicht ausschließlich über Fenster in der Ostfassade belüftet werden können. Weiterhin sind alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten, sofern diese nicht über die Südfassade belüftet werden können. Deren Bereich muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
- 9.) Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Grassau Ortseingang Süd" und der erlassenen Satzung.

# IV. Textliche Hinweise

- 1.) Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M= 1: 1000 gefertigt, für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

- 2.) Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 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 Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine privatrechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.
- 3.) 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.
- 4.) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung, bzw. Gewässer-einleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TEN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 5.) Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn / Bauherrin rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
- 6.) Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Eine Bauwasserhaltung muss mindestens vier Wochen vorher beantragt und in Begleitung eines anerkannten privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) ausgeführt werden. Die Bauwasserhaltung ist deshalb zeitlich mit den bereits beantragten und genehmigten Bauwasserhaltung abzustimmen, diese sind bei der Gemeinde zu erfragen. Gegebenenfalls ist eine hydraulische Berechnung eines Fachbüros mit dem Antrag vorzulegen, um zu ermitteln, ob das Gewässer die einzuleitenden Wassermengen schadlos ableiten kann.
- 7.) Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB Wasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
- 8.) Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsfahrer durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. §37 WHG ist einzuhalten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

- 9.) Der Erweiterungsbereich liegt im eingedeichteten Gebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden.
- 10.) Stromversorgung:  
Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen.
- 11.) Telekommunikation:  
Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle in der Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.
- 12.) Erneuerbare Energien:  
Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
- 13.) Bezüglich des Schallschutzes und Immissionsschutz wird auf die Verkehrslage der Ortenburger Straßer hingewiesen.
- 14.) Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit.

# V. Unterschriften

## Veranlasser:

Kreuz Hans (Fl. Nr.330)  
Ortenburger Straße 20, 83224 Grassau;

## Nachbarn:

Kreuz Carina (Fl. Nr. 330 / 5)  
Kreuz Manfred (Fl. Nr. 330 / 8)  
Hahnenberger Johanna (Fl. Nr. 330 / 1)  
Wahrisholner Ernst (Fl. Nr. 333)

# VI. Verfahrensvermerk Bebauungsplan ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

- 1.) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am **18.05.2021** gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.11.2021** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 4.) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 Bau GB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)
- 5.) Ausgefertigt  
Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)
- 6.) Der Satungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Bau GB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

# Markt Grassau



## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" Grassau Ortseingang Süd "  
der Marktgemeinde Grassau im Bereich der  
Ortenburger Straße, Fl. NR.: 330.  
im  
beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB

## Landkreis Traunstein

Plandatum: 11.10. 2021  
geändert: 16.11. 2021 / 14.03. 2022

## Planfertiger:

Frank Alexander  
Freiweidacher Str. 11 b  
83250 Marquartstein