



Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Reifing"

im Fetzweg 2, 83224 Grassau

FI-Nr.1543/11 und 1543/15

Markt Grassau

Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:



Dipl.-Ing. Katharina Schmuck . Architektin
Gänsbachstraße 31 . 83224 Grassau
Tel 08641 59 27 06 . Mobil 0174 30 95 393
www.bergblau-architektur.de

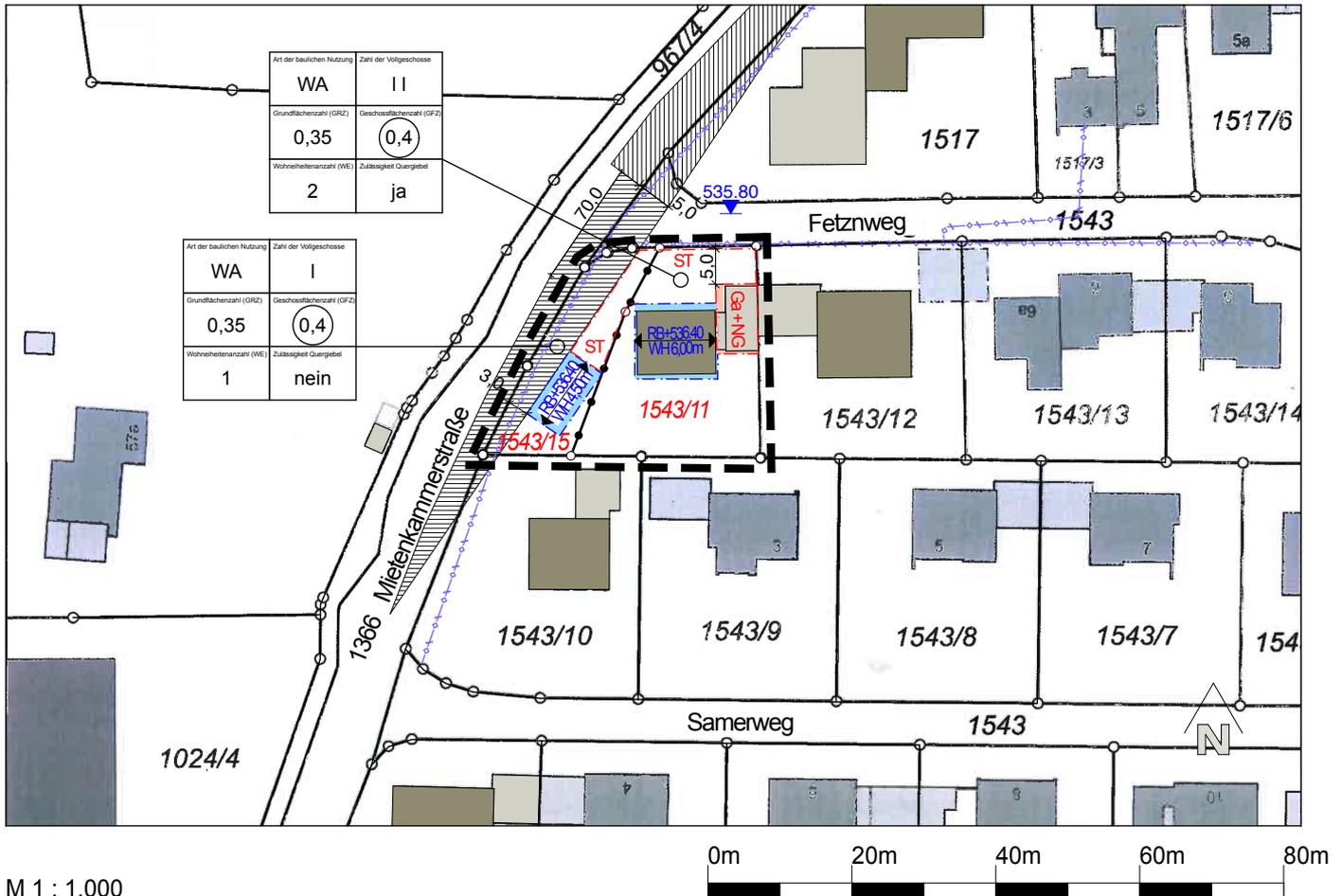


Plandatum: 10.03.2022
geändert: 27.04.2022
14.01.2023

Die Markt Grassau erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9, §10 und §13a Baugesetzbuch BauGB,
Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeverordnung für den
Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II. ZEICHENERKLÄRUNG

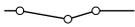
01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- WA "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß §4 BauNVO)
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung vom 04.10.1996
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- I maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 1 VG)
- GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,35)
- GFZ 0,40 maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,40)
- WH 4,50 Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 4,50m)
- Baugrenzen für Hauptgebäude
- Ga+N Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- ST Flächen für Stellplätze
- Firstrichtung
- 3.0 Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)
- RB +536.40 Festgesetzte Maximalhöhe des Rohfußbodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +536,40m üNN)
- 536.35 bestehende Schachtdeckel mit Höhenangabe (z.B. +536,35m üNN)

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Zulässigkeit Quergiebel

Füllschema der Nutzungsschablone



Bestehende Grundstücksgrenzen



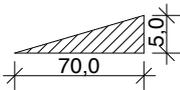
Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1543/11

Flurstücksnummer (z.B. 1543/11)



Bestehende Trinkwasserleitung



Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,0m / 5,0m)

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt:

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig.
Dabei werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 Abs.3 ausgeschlossen.

02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- b. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,40
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt. Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorherbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Außentreppen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- c. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25 m² je Bauraum an Wohngebäuden zulässig.

04. Pro Bauraum sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA Die maximale Anzahl von Wohneinheiten pro Bauraum bei Hauptgebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung.

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 24° bis 26° auszubilden.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.
- d. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung und 2 Vollgeschossen, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansatz des Quergiebel muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: allseitig mind. 0,80 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Die nachzuweisenden unüberdachten Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

07. Konkrete Begrünungsmaßnahmen:

Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstück mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung und 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Mindestens die Hälfte der Bäume muss der I. Ordnung angehören.

08. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:

Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung von Gegenständen, Werbeanlagen und sonstige sichthindernde Gegenstände über 80cm Höhe, sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kronenteile einzeln stehender, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 4,50 m nicht jedoch der Stamm des Baumes.

a. Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm:

Das Entstehen öffentlicher Außenbauteile wie beispielsweise Fenster und Türen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Immissionsorte nach 18. BImSchV) ist im Anschluss an die in Abbildung 1 **rot** markierten Fassadenbereiche unzulässig.

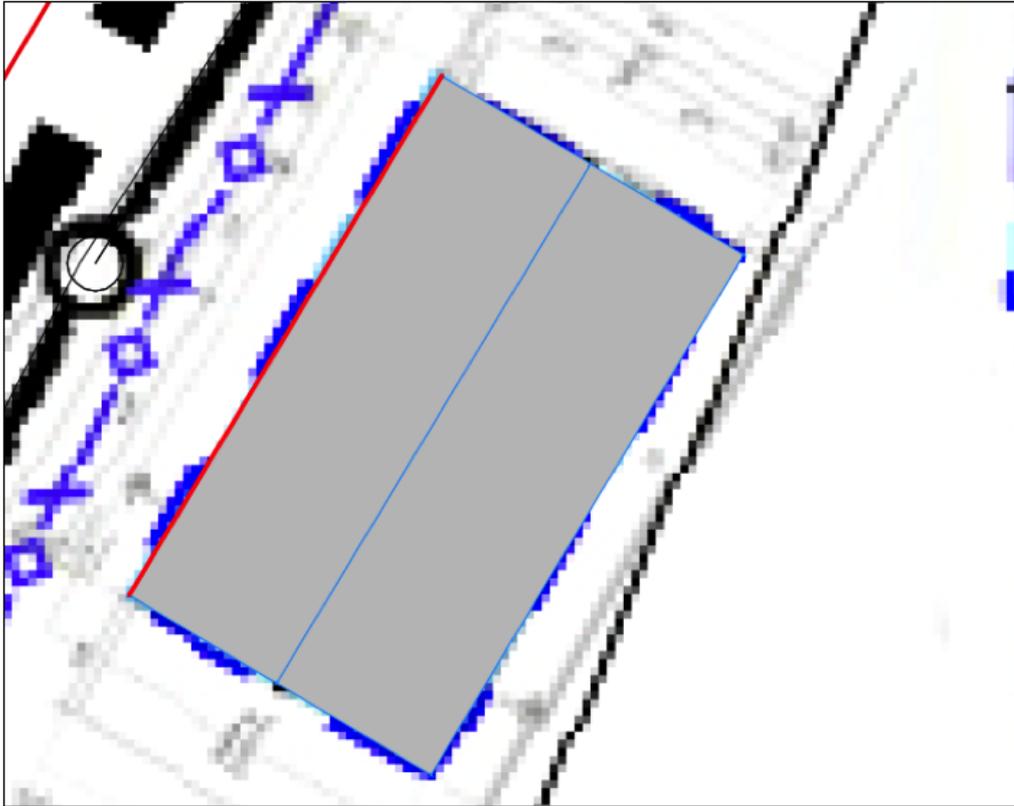


Abbildung 1: Darstellung der Fassaden, an denen keine Immissionsorte nach 18. BImSchV entstehen dürfen.

b. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm:

Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Abbildung 2 **rosa** gekennzeichneten Fassaden(-abschnitte) zu liegen kommen sollen, sind durch kleinteilige Maßnahmen (verlängerte Fassaden, erhöhte Brüstung etc.) so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit gesichert eingehalten werden kann.

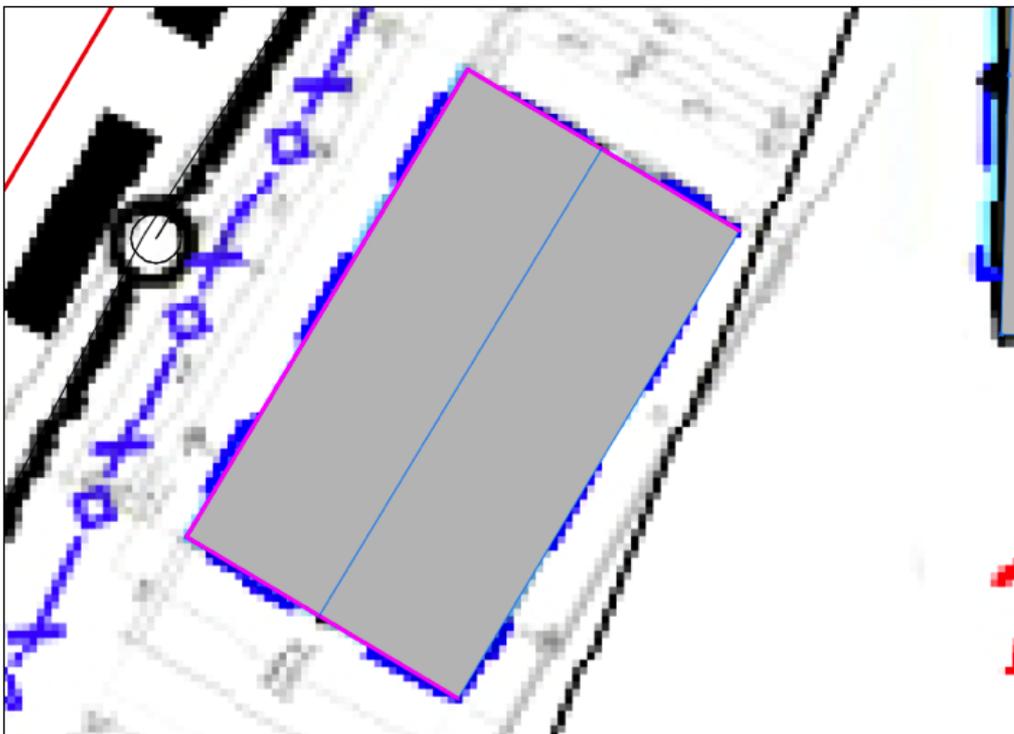


Abbildung 2: Darstellung der Fassaden, die von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts zur Tag- und Nachtzeit betroffen sind.

c. Grundrissorientierung bzw. Passiver Schallschutz:

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in der Abbildung Abbildung 2 **rosa** gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ sind diese Außenwandöffnungen mit geeigneten Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.

d. Maßnahmen zum Schutz von Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1543/11 der Gemarkung Grassau:

Analog zu den genannten Festsetzung sind im Falle von Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1543/11 Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Abbildung 3 **rosa** gekennzeichneten Fassaden(-abschnitte) zu liegen kommen durch kleinteilige Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit gesichert eingehalten werden kann. Zusätzlich sind alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die zur Belüftung notwendige Außenwandöffnungen in den ebenfalls in Abbildung 3 **rosa** gekennzeichneten Fassaden mit schallgedämmten Belüftungssystemen/-anlagen/-führungen auszustatten. Alternativ sind diese Außenwandöffnungen mit geeigneten Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.

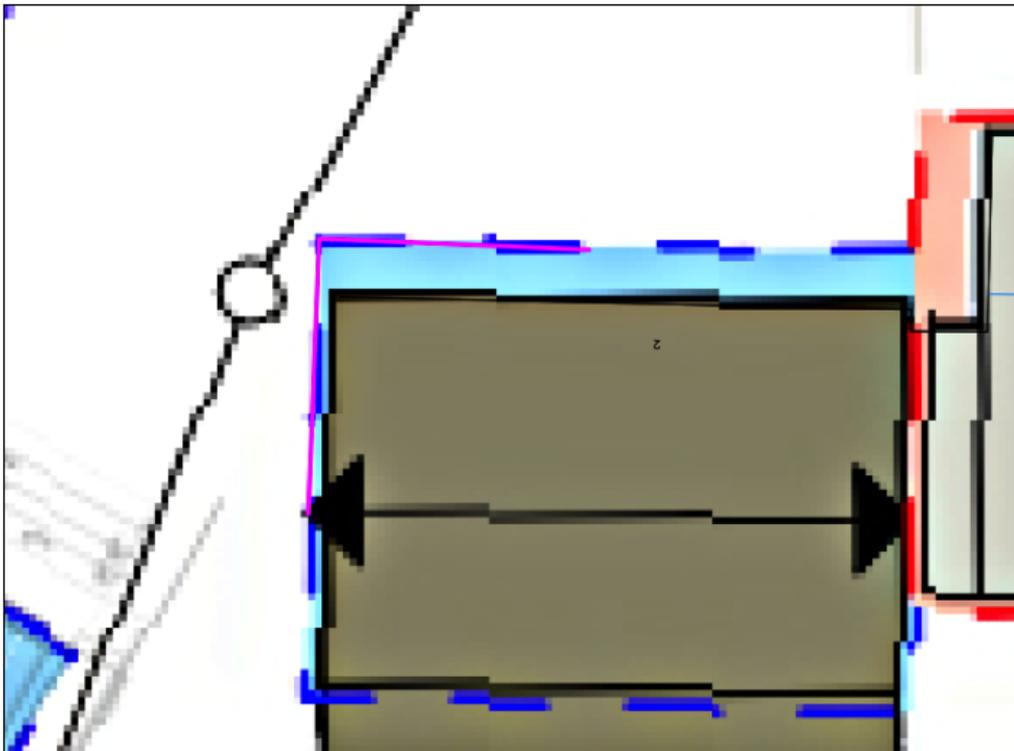


Abbildung 3: Darstellung der Fassaden(-abschnitte) an denen bei Neu- und Ersatzbauten Maßnahmen zum Schallschutz notwendig sind.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.2 "Reifing" und seiner vorangegangenen Änderungen, sowie die dazugehörigen Satzungen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

01. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der 1366 und der gegenüberliegenden Sportanlagen befindet.
02. 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 (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
03. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.
04. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
05. Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.
06. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertgebenden Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.
07. Hinweise zum Artenschutz:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
 - Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
 - Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.
15. Die Vorgaben für Lärmschutz-Straßenverkehrslärm und -Geräuschkontingentierung des Planungsbüros "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB" vom 09.03.2023 sind zu beachten.
09. Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
10. Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.

2. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom
wurde gemäß §3 Abs.2 in der Zeit vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß
§4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2
BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom
gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den

.....
(Der Bürgermeister / Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10
Abs.3 Halbsatz 2 BauGB 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 wird hingewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung in Kraft
(§10 Abs.3, Satz4 BauGB).

Grassau, den

.....
(Der Bürgermeister / Siegel)