

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Bauausschusses
vom 22.09.2020

öffentlich

Lfd.

Nr. **Vortrag/Beratung/Beschluss**

TOP 4

Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau (Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungsraumes sowie Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes

Unter Bezugnahme auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottau“ und der Änderungsplanung samt Textfestsetzungen und Hinweisen wurden die Planteile zur Verdeutlichung anhand einer Wandprojektion aufgezeigt.

Das gegenständliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.189 m² ist im Geltungsbereich des seit 27.06.1980 rechtsgültigen **Bebauungsplanes „Rottau“** mit der Gebietsartfestsetzung „MD-Dorfgebiet“ gelegen.

Beide Hauptgebäude waren bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bestand, die Baugenehmigung wurde durch das Landratsamt Traunstein am 23.03.1965 erteilt.

Im nördlichen Grundstücksbereich sind Baugrenzen für Hauptgebäude festgesetzt; westseitig in zweigeschossiger Bauweise (II VG) mit einer Wandhöhe von maximal 6,20 m und ostseitig als Grenzbebauung in eingeschossiger Bauweise (I VG) mit einer Wandhöhe von maximal 3,50 m.

Als unterer Wandhöhenbezugspunkt gilt die Oberkante Gelände, die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK) darf max. 0,50 m über dem Gelände liegen.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Festsetzungen der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung einzuhalten. Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° und 22° mit Dachüberständen giebelseitig von mindestens 1,20 m (Ga+N: mind. 0,80) und traufseitig von mindestens 1,0 m (Ga+N: mind. 0,60 m).

Die Dachdeckungen haben aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen zu erfolgen, zulässig sind auch Holzschindeldächer.

Die Anordnung von Glasbausteinen in der Außenfassade, Dachgauben, Dachterrassen und Dachaufbauten – gleich welcher Ausführung – ist unzulässig. Alle Balkonbrüstungen müssen in Holz ausgeführt werden, Balkonbrüstungen aus ungesäumten Brettern sind nicht erlaubt.

Bestehende Wohngebäude können erweitert werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht verändert wird. Bei einer Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden sind in jedem Falle alle vorgenannten Festsetzungen einzuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 festgesetzt.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 24.09.2019 bereits mit dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau

(Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungsraumes auseinandergesetzt und dem Planentwurf mit Stand vom 09.09.2019 grundsätzlich zugestimmt.

Mit Schreiben vom 19.02.2020 teilte das Erzbischöfliche Ordinariat München als Grundstückseigentümer mit, dass einer Überplanung nur zugestimmt wird, wenn im hinteren Grundstücksbereich ein zusätzliches Baurecht ausgewiesen wird. Die nun vorliegende Planung mit Stand 17.03.2020 wurde mit dem Ordinariat abgestimmt.

Des Weiteren hat die komplette Grenzbebauung zum Grundstück Fl. Nr. 78/2 beim Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 78/2 keine Zustimmung gefunden. Der nun vorliegenden Planung mit Stand vom 17.03.2020 hat der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 78/2 grundsätzlich zugestimmt.

Geplant zur Nutzung als Musikprobenraum und als sonstiger Veranstaltungsraum ist nun eine teilweise ostseitige Grenzbebauung mit einem Vollgeschoss (I VG) und einer Wandhöhe von 3,50 m mit Firstverlauf in Nord-Südrichtung.

Für die Bestandgebäude sollen Baugrenzen gemäß tatsächlichen Gebäudeausmaßen festgesetzt werden; für den ostseitigen Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von 4,20 m (I VG) und Firstverlauf in Ost-Westrichtung, für den nordseitigen Anbau mit einer Wandhöhe von 3,20 m (I VG) und Firstverlauf Nord-Südrichtung sowie für das Hauptgebäude mit Wandhöhe von 6,20 m (II VG) und Firstverlauf in Ost-Westrichtung.

Der im Westen bestehende Carport soll abgebrochen werden, das Nebengebäude soll als Grenzbebauung festgesetzt werden.

Im hinteren südlichen Grundstücksbereich werden Baugrenzen für ein Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m im Ausmaß von 18 m x 15 m und für ein Nebengebäude mit einer Wandhöhe von maximal 3,00 m im Ausmaß von rund 14 m x 7 m festgesetzt. Bei beiden Gebäuden soll der First in Ost-Westrichtung verlaufen.

Unverändert bleibt es bei der Gebietsartfestsetzung „MD-Dorfgebiet“. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,45 ausgewiesen werden.

Nach den Textfestsetzungen sollen Baugrenzenüberschreitungen durch Balkone, Eingangsüberdachungen und Erkern unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 1,50 m zugelassen werden können.

Sämtliche Hauptgebäude haben ein Satteldach mit Dachneigung zwischen 16°-24° aufzuweisen, angebaute oder freistehende Garagen und Nebenanlagen mindestens 12°.

Die Dachvorsprünge haben allseitig an Hauptgebäuden mindestens 1,0 m zu betragen, an Garagen- und Nebenanlagen mindestens 0,80 m. Bei zulässiger Grenzbebauung wird gegenseitig auf einen Dachüberstand verzichtet. Soweit Balkone vorgesehen sind, hat das Vordach die Balkonaußenkante um mindestens 0,50 m zu überragen.

Hinsichtlich der Stellplätze soll festgesetzt werden, dass bei mehr als zwei Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze nachzuweisen sind; für Einfamilienhäuser und je Doppelhaushälfte sind generell 2 Stellplätze erforderlich. Für alle anderen Nutzungsarten richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Im Übrigen sollen die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung gelten.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für das Anwesen Kirchplatz 3 südlich über das Grundstück Fl. Nr. 715/4 der Gemarkung Rottau hergestellt, eine eingetragene Grunddienstbarkeit liegt jedoch nicht vor. Nördlich des Anwesens verläuft im öffentlichen Straßengrund keine Trinkwasserleitung.

Folglich ist derzeit die Erschließung nicht sichergestellt. Eine Erschließung ist nur über das Privatgrundstück Fl. Nr. 715/4 der Gemarkung Rottau unter Eintragung einer Dienstbarkeit für die Leitungsrechte möglich.

Die unterschriftlichen Zustimmungen der hauptbetroffenen Eigentümer/innen angrenzender Grundstücke fehlen auf dem Änderungsentwurf.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu veranlassen. Danach hat sich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anzuschließen. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind für das Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 3 anzuwenden.

5 Es erging folgender Beschluss:

Der Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung gemäß Planentwurf vom 17.03.2020 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist durch den Planer eine Begründung nachzureichen.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser (Markt Grassau) zu tragen.

Vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit vor Inkrafttreten der Änderungsplanung ist eine grundbuchamtlich abgesicherte Dienstbarkeitsbestellung vorzulegen, wonach Eigentümer bzw. Mieter dort ausschließlich ihren Hauptwohnsitz zu begründen haben.

Der Grundstückseigentümer von Fl. Nr. 715/4 der Gemarkung Rottau verpflichtet sich, eine Grunddienstbarkeit für die Verlegung von Versorgungsleistungen zu Gunsten des Grundstücks Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau eintragen zu lassen.

Die Eintragung erfolgt ohne Entschädigungsleistung seitens des Marktes Grassau.


Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Markt Grassau, 30.09.2020


Andrea Hausotter,
Bauamt

