

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT**über die Sitzung des Marktgemeinderates
vom 15.09.2020****öffentlich****Lfd.****Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss****TOP 4 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich des Gänsbaches (Kaiserblickstraße)“**

Verwiesen wurde auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sowie auf die Änderungsplanung vom 07.09.2020 samt Textfestsetzungen. Die Pläne wurden zur Verdeutlichung mittels Beamerprojektion aufgezeigt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit 04.10.2019 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich des Gänsbaches (Kaiserblickstraße) mit der Gebietsartfestsetzung „WA“. Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind Baugrenzen festgesetzt.

Sämtliche Gebäude haben ein Satteldach mit einer Dachneigung von 16° bis 26° aufzuweisen. Die allseitigen Dachüberstände haben an Hauptgebäuden mindestens 1,00 m und an Nebengebäuden mindestens 0,60 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, muss der Dachvorsprung die Balkenkante um mindestens 0,50 m überragen.

Quergiebel sind nach Baugrenzen oder Dachgauben ab einer Dachneigung von mindestens 21° erlaubt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Breite der Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.

Weitere Festsetzungen sind:

- Der Ansatz der Quergiebels muss mindestens 30 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- Dachneigung maximal 5° steiler als das Hauptdach.
- Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 80 cm zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,33 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,45.

Die Änderungsplanung sieht höhere GRZ- und GFZ-Zahlen vor (GRZ 0,35 und GFZ 0,61), da gemäß § 19 BauNVO die festgesetzte Ortsrandeingrünung (private oder öffentliche Grünfläche) nicht zur Grundstücksgröße herangezogen werden kann. Das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde hat dies bestätigt.

Des Weiteren wird die Dachneigung auf 16° bis 28° erhöht. Außerdem wird unter III. Nr. 11 hinzugefügt, dass bei Doppelhäusern ungeachtet einer Realteilung pro Doppelhaushälfte ein Quergiebel je Dachseite mit einer Breite von maximal 50 % der Gebäudelänge eingebaut

werden können. Die Gebäudelänge bezieht sich in diesen Fällen auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

In den Bauparzellen 1, 2 und 8 ändert sich die Festsetzung der Baugrenzen sowie im Süden des Baugebietes die Festsetzung des Rettungsweges, dieser wird um zwei Meter nach Norden verschoben, damit der Altbestand der Bäume gemäß Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde erhalten werden kann. Durch die Verlegung des Rettungsweges um zwei Meter nach Norden verschmälert sich auch die Bauparzelle 18 um zwei Meter.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Breiten Raum in der folgenden Aussprache nahm dann die geplanten Festsetzungen der GRZ und GFZ ein. Insbesondere wurde die Erhöhung der GFZ auf 0,61 für das gesamte Plangebiet nicht gebilligt. Einhellig wurde die Meinung vertreten, dass die Festsetzung der GFZ auf 0,61 nur für einzelne Grundstücke erfolgen sollte. Dies sollte jedoch nur als Einzelfall betrachtet werden. Ansprüche für künftige Bauleitplanungen sollten daraus nicht hergeleitet werden können.

Nach Abschluss der Beratung wurde dann beschlossen:

- 6 Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich des Gänsbaches (Kaiserblickstraße) gemäß der Änderungsplanung vom 07.09.2020 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

Bei den Grundstücken Nrn. 1 bis 7 und Nr. 14 ist eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,61 und bei den verbleibenden Grundstücken eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,56 festzusetzen. Die festgesetzte GFZ von 0,61 ist als Einzelfallentscheidung anzusehen. Rechtsansprüche für künftige Bauleitplanungen sind daher nicht abzuleiten.

Vor Verfahrensbeginn ist durch den Planer eine Begründung nachzureichen.

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Anwesend: 20

Abstimmungsergebnis:

Für: 20

Gegen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Markt Grassau, den 24.09.2020

Enzmann, Geschäftsleiter

