



Sitzung des Bauausschusses am 22.07.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

7. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für die Grundstücke Fl. Nrn. 1606 und 1606/4, Gemarkung Grassau, an der Bahnhofstraße; Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister verwies auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Änderungsplanung samt Textfestsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 22.06.2021. Zudem wurden die Planteile zur Verdeutlichung mittels einer Wandprojektion aufgezeigt

Die Änderungsplanung wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 09.02.2021 im Rahmen einer Bauvoranfrage behandelt.

Die auf den Fl. Nr. 1606 sowie 1606/2 bereits bestehenden Hauptgebäude weisen eine seitliche Wandhöhe von rund 7,40 m bzw. 5,40 m auf, diese Planungen wurden durch das LRA Traunstein im Jahr 2002 bauaufsichtlich genehmigt bzw. durch den Markt Grassau im Jahr 2012 von der Genehmigung freigestellt.

Im seit 2012 **rechtsgültigen Bebauungsplan** sind auf den gegenständlichen Grundstücken Fl. Nr. 1606 mit einer Größe von 948 m² sowie Fl. Nr. 1606/2 mit einer Größe von 820 m² Baugrenzen für die bereits bestehenden Hauptgebäude, sowie für Garagen- und Nebengebäude festgesetzt. Die maximale seitliche Wandhöhe ist für das westliche Hauptgebäude mit 7,40 m (drei Vollgeschosse), für das östliche Hauptgebäude mit 6,50 m (zwei Vollgeschosse), für Garagen- und Nebengebäude zwischen 2,50 m und 4,40 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Baugrenzen und Bauhöhen festgesetzt, eine GRZ bzw. GFZ wurde nicht festgesetzt.

Die seitlichen Wandhöhenmaße sind objektbezogen festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 24° - 30° auszubilden. Angebaute Garagen und Nebenanlagen können mit Pultdach (wie Bestand) ausgeführt werden.

Quergiebel sind unter Einhaltung folgender Voraussetzungen erlaubt:

- max. Breite 1/3 von der Gebäudelänge
- der Hauptfirst muss mind. 30 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels
- Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Reifing“ und die Bestimmungen der Örtlichen Gestaltungssatzung.

Die **Änderungsplanung vom 22.06.2021** sieht die Festsetzung von weiteren Baugrenzen für ein zweigeschossiges (II VG) Hauptgebäude im Ausmaß von rd. 18,5 m x 12,0 m in offener Bauweise mit einer max. seitlichen Wandhöhe von 6,40 m vor. Für ein Garagengebäude sind im westlichen Bereich des Grundstückes Baugrenzen im Ausmaß von rd. 7 m x 7 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußboden EG wird auf 536,90 m ü. NN festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, eine Geschößflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten (0,4 H).

Die Dachneigung wird mit 22° - 30° festgesetzt, die Dacheindeckung ist auch in Anthrazitfarben zulässig.

Für das Garagengebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 10° - 14° zulässig.

Für 1-geschossige Gebäudeanbauten und Terrassenüberdachungen ist auch ein Pultdach mit einer geringeren Dachneigung als das Hauptdach oder ein Flachdach zulässig. Für Eingangsüberdachungen ist auch ein Flachdach zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm zulässig.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau Reifing“.

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. Daran hat sich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anzuschließen. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind für dieses Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, an der Bahnhofstraße, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung gemäß Planentwurf vom 22.06.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt.

Vor Beginn des Verfahrens ist die Änderungsplanung grundlegend zu überarbeiten und es sind insbesondere folgende Punkte bei den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Die Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung: GFZ = 0,45.
- Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 30° festzusetzen. Als Dacheindeckung sind ziegelrote, rotbraune und braun Eindeckungen zulässig.
- Die Höhenbezugspunkte (üNN) sollen festgesetzt werden.

- Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze.
- Nr. 8 bei Festsetzungen durch Text ist zu entfernen

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) mit einer Bindefrist von 20 Jahren und zur Hauptwohnsitznutzung (einschließlich Vertragsstrafe) zu schließen. Die entsprechende grundbuchrechtliche Sicherung ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

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

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Beschlusnummer 7

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 27.07.2021



Andrea Hausotter