



II. ZEICHENERKLÄRUNG

01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

	"Allgemeines Wohngebiet" (gemäß §4 BauNVO)		bestehende Schachtdeckel mit Höhenangabe
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom 01.07.1999		Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung		Private Verkehrsfläche
II	maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)		zu pflanzende und dann zu erhaltende standortssichere Bäume und Sträucher
GRZ 0,35	maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,35)		Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,00 m / 3,00 m)
GFZ 0,45	maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)	02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE	
WH 6,30	Maß der maximal zulässigen Wandhöhe über dem unterem Bezugspunkt (z.B. 6,30 m)		Füllschema der Nutzungsschlone
	Baugrenzen für Hauptgebäude		Bestehende Grundstücksgrenzen
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude		Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)		Flurstücksnummer (z.B. 1619/13)
	Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +536,25)		

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.
02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- Grundflächenzahl (GRZ): WA = 0,35 (gemäß §17 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ): WA = 0,45
 - Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt
 - Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
 - Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt:
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports, Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrten und ihre Grundflächen gemäß Planzeichen festgesetzt.
 - Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 16 m² je Bauraum im WA-Gebiet zulässig.
 - Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:
WA-Gebiet: offene Bauweise
04. Pro Bauparzelle sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:
WA: maximal 4 WE pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:
- Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
 - Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 28° auszubilden. Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit mind. 12° Dachneigung auszuführen.
 - Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen, sowie Holzschindeldächer zulässig.
 - Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
- Hauptgebäude: mind. 1,00 m.
- Garagen, Carports und Nebengebäude: mind. 0,80 m.
- sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.
 - Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- Der Ansatz des Quergiebels 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. 80cm zulässig.
06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:
Im WA-Gebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² gemäß Wohnflächenverordnung 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze erforderlich. Jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte.
07. Lärmimmissionschutz:
Bei den straßenzugewandten Fassaden der an die TS45 angrenzenden Wohngebäude ist mindestens eine der nachstehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
- In der Fassade sind nur Fenster von Nebenräumen zu situieren (z.B. Küche, etc.)
- Die Fenster (mind. Schallschutzklasse-3) dürfen nicht offenbar sein.
Es ist eine Lüftungsmöglichkeit zu einer unbelasteten Fassade vorzusehen.
- Die Fenster sind durch vorgesezte Wintergärten (vor Lärm) zu schützen.
08. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:
Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Private Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Einflussbereich von angrenzenden forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit davon ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, welche teilweise über das übliche Maß hinausgehen, liegt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Mietenkammer Straße TS45 befindet.
- Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch in Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser der Tiroler Achen (HQ_{extrem}). Um Objektschäden sowie Gefahren von Leib und Leben auszuschließen soll in der Bauausführung auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden (z. B. erhöhte Eingänge, wasserdichte Sparteneinführungen, Überhöhung von Tiefgarageneinfahrten usw.). Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit soll beachtet werden. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen im Risikogebiet HQ_{extrem} grundsätzlich verboten (§78c WHG). Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Zudem sind aufgrund der Bachnähe Beeinträchtigungen durch eventuelle Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen (z.B. Ausuferungen, zeitweise hoher Wasserabfluss und zeitweise hoher Grundwasserstand) nicht auszuschließen. Bei einer möglichen Überschwemmung wären auch die Grundstücke im geplanten Baugebiet betroffen. Daher kann für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art.20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein.
- Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind daher entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.
- Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) 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-Merblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.
- Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.
- Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- 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.

- Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.
 - 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.
 - Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 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)
- 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)



Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Reifing“
im Bereich westlich des Gänsbaches
Fl-Nr. 1619/13

Markt Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger:



Plandatum: 20.08.2020
geändert: 18.12.2020

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 diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

