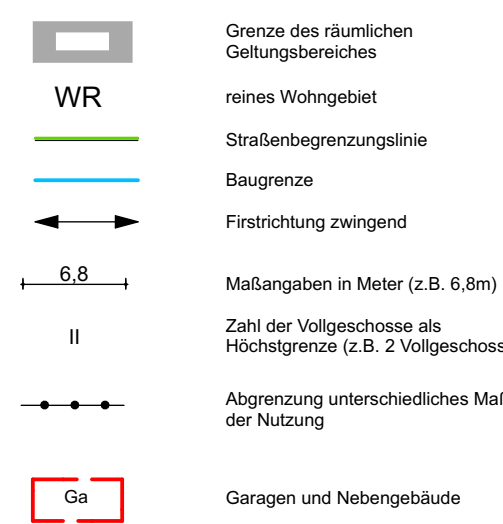
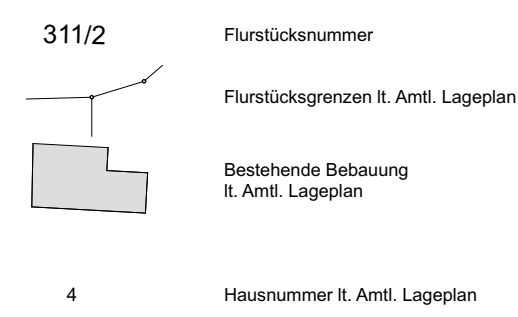


Die Marktgemeinde Grassau erläßt gemäß §2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. Zeichenerklärung Festsetzungen



B. Hinweise durch Planzeichen



D. Hinweise durch Text

- Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.
- 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 (TRENKW) nicht gegeben sind, ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Regenwassernutzung/Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z. B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Verfahrensvermerke

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Grassau, den .....

( Kattari ) 1. Bürgermeister

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde die Bebauungsplanänderung samt Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Grassau, den .....

( Kattari ) 1. Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt des Marktes Grassau am ..... gemäß 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Grassau, den .....

( Kattari ) 1. Bürgermeister



Gemeinde Grassau

Landkreis Traunstein

Änderung nach § 13a BauGB - ENTWURF -

des Bebauungsplanes "Rottau"

für das Flurstück FL.Nr. 731

VERANLASSER:

Julia und Nils Niemeyer  
Dr.-Paul-Weinhard-Str. 7b  
83209 Prien am Chiemsee

EIGENTÜMER

für FL.Nr. 731 Markus Lütke  
Hochgenstraße 11  
83224 Rottau

NACHBARN

für FL.Nr. 734/3 für FL.Nr. 742 Gemeinde Grassau  
Marktstraße 1  
83224 Grassau

für FL.Nr. 734/4 Alfred Weyerer  
Kreuzstraße 23  
83224 Rottau

für FL.Nr. 734/1 Marianne Stephan  
Hochgenstraße 13  
83224 Rottau

PLANVERFASSER:

jo sef r i e f e r  
ARCHITEKTUR

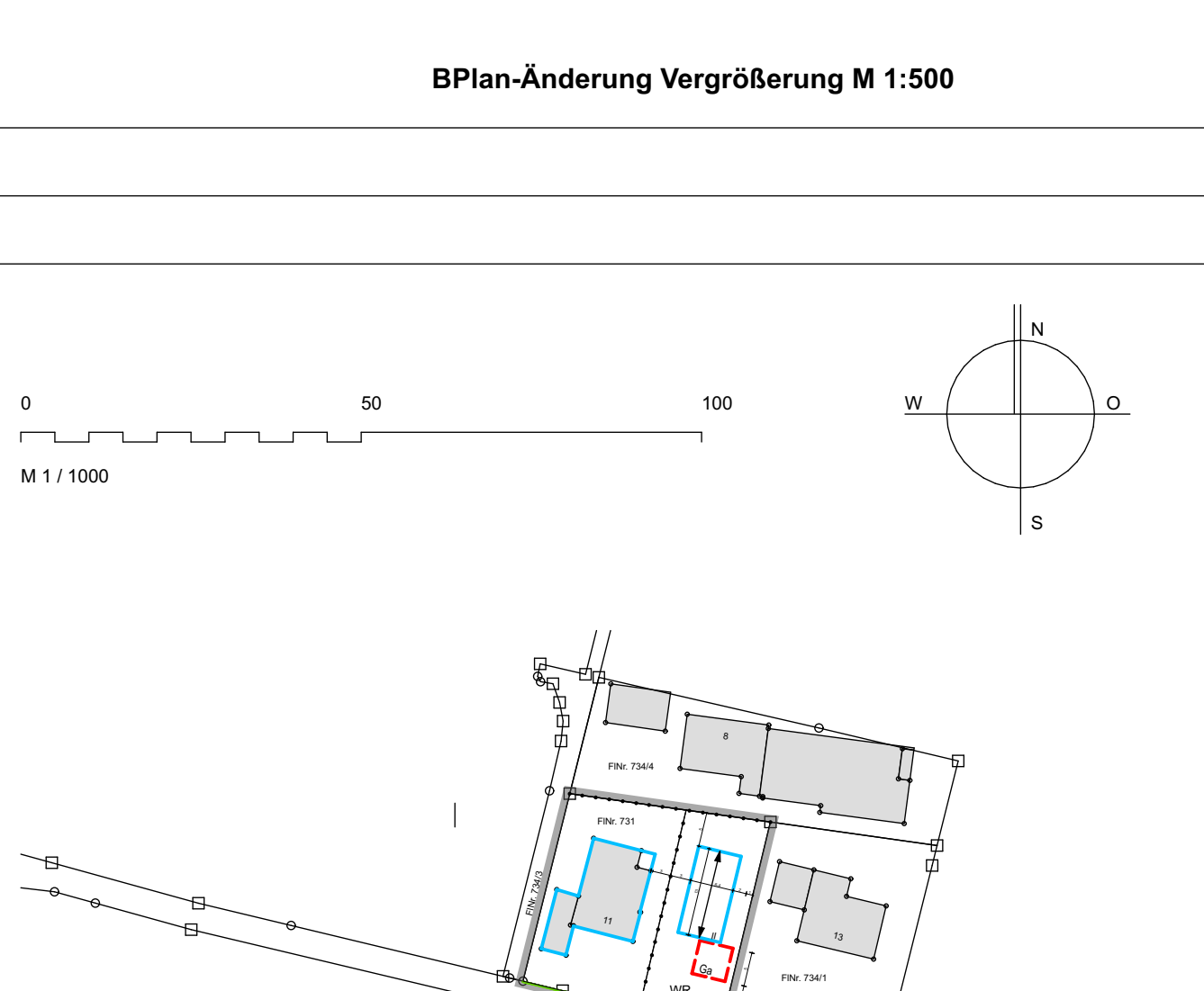
Josef Riefer  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Eghwies 19 a  
83209 Prien am Chiemsee  
Tel 0160 99105515 | jr@architekt-rierer.de

Prien am Chiemsee, den 04.03.2021



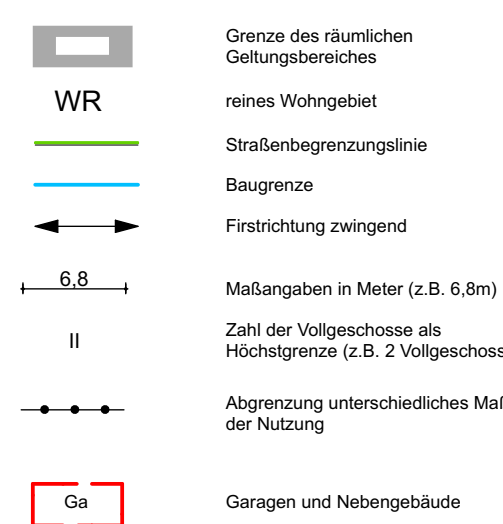
BPlan-Änderung M 1:1000



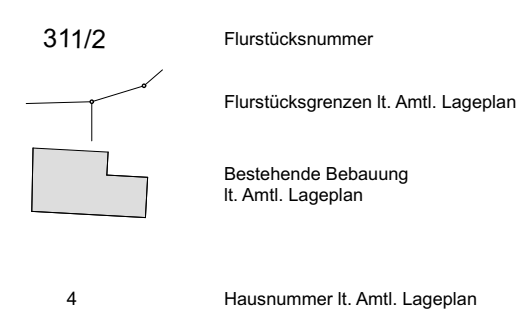
BPlan-Änderung Vergrößerung M 1:500

Die Marktgemeinde Grassau erläßt gemäß §2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. Zeichenerklärung Festsetzungen



B. Hinweise durch Planzeichen



C. Festsetzungen durch Text

- Die Art der Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 360m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Als Dachform wird für Haupt- und Nebengebäude das Satteldach mit 20° - 26° Neigung festgesetzt.
- Dacheindeckung: Zulässig sind Ziegeldächer mit ziegelroter und rotbrauner Eindeckung, Holzschindeldächer und Stehfalzdeckungen.
- Die max. zulässige seitliche Wandhöhe über fertig ausgebauter Straße beträgt 5,0m. Die max. zulässige seitliche Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0m. Der obere Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Oberkante Dachbahn.
- Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ = 0,35  
Geschosflächenzahl GFZ = 0,45
- Alle Gebäude müssen als Aussenwandverkleidung einen Aussenputz oder eine senkrecht verlaufende Holzschalung erhalten. Die Aussenwandverkleidungen dürfen das Ortsbild nicht stören und keine grellen Fassadenfarben erhalten.
- Stellplätze: Für Wohnungsgrößen bis 70m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mindestens 2 Stellplätze.
- Ausserhalb der Festlegungen Nr. 1- 8 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rottau".

Verfahrensvermerke

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Grassau, den .....

( Kattari ) 1. Bürgermeister

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde die Bebauungsplanänderung samt Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Grassau, den .....

( Kattari ) 1. Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt des Marktes Grassau am ..... gemäß 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Grassau, den .....

( Kattari ) 1. Bürgermeister



Gemeinde Grassau

Landkreis Traunstein

Änderung nach § 13a BauGB - ENTWURF -

des Bebauungsplanes "Rottau"

für das Flurstück FL.Nr. 731

VERANLASSER:

Julia und Nils Niemeyer  
Dr.-Paul-Weinhard-Str. 7b  
83209 Prien am Chiemsee

EIGENTÜMER

für FL.Nr. 731 Markus Lütke  
Hochgenstraße 11  
83224 Rottau

NACHBARN

für FL.Nr. 734/3 für FL.Nr. 742 Gemeinde Grassau  
Marktstraße 1  
83224 Grassau

für FL.Nr. 734/4 Alfred Weyerer  
Kreuzstraße 23  
83224 Rottau

für FL.Nr. 734/1 Marianne Stephan  
Hochgenstraße 13  
83224 Rottau

PLANVERFASSER:

jo sef r i e f e r  
ARCHITEKTUR

Josef Riefer  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Eghwies 19 a  
83209 Prien am Chiemsee  
Tel 0160 99105515 | jr@architekt-rierer.de

Prien am Chiemsee, den 04.03.2021