



---

**Sitzung des Marktgemeinderates am 07.12.2021**

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

---

**4. 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 239 und 236/6 sowie für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 234 und 236/4 der Gemarkung Rottau; Annahme der Änderungsplanung**

Der 1. Bürgermeister erinnerte, dass der Marktgemeinderat mit Beschluss Nr. 2 vom 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ gefasst hat.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 239 und 236/6 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 234 und 236/4 der Gemarkung Rottau. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf. Es ist vorgesehen, die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auszuweisen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 239 und ist mit der Nr. 81 zu versehen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Änderungsplanung sieht vor, dass im Plangebiet im GE<sub>1</sub> Baugrenzen für eine offene Bauweise in einem Ausmaß von rd. 40 x 23 m mit II Vollgeschossen mit einer seitlichen Wandhöhe von maximal 12,00 m, einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 entstehen. Im Plangebiet GE<sub>2</sub> entstehen Baugrenzen für eine offene Bauweise in einem Ausmaß von rd. 27 x 14 m mit II Vollgeschossen mit einer seitlichen Wandhöhe von maximal 7,50 m, einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Zudem wird im GE<sub>3</sub> die Lage der Baugrenzen im Ausmaß von rd. 24 x 20 m geringfügig geändert, alle weiteren Festsetzungen (offene Bauweise, II VG, maximale seitliche Wandhöhe 7,50 m, GRZ 0,50 und GFZ 1,0) bleiben unverändert.

Als unterer Bezugspunkt gilt die maximale Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss in Metern über NN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut festgesetzt. Zulässig sind auch im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 24° auszubilden. Die Dacheindeckung der Satteldächer hat in ziegelroten, rotbraunen oder braunen Eindeckungen zu erfolgen.

Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an Hauptgebäuden traufseitig mind. 1,10 m und giebelseitig mind. 1,50 m, an Nebengebäuden traufseitig mind. 0,60 m und giebelseitig mind. 0,80 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, muss der Dachüberstand diese um 0,50 m überragen. Dachaufbauten für technische Einrichtungen, Kamine, usw. sind ausnahmsweise möglich, jedoch nur mit einer insgesamt Grundfläche von maximal 10 % der darunterliegenden Geschossfläche. Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind grundsätzlich unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang so nicht gewährleistet, können Antennen auch oberhalb der Dachhaut errichtet werden. Pro Gebäude ist jedoch nur eine Außeneinzelantenne zulässig. Anböschungen des Geländes sind nicht steiler als das Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge) auszuführen. Ist dies nicht möglich, sind Stützmauern ausnahmsweise zulässig. Ihre Oberkante darf maximal auf der festgesetzten Höhe des Rohfußbodens des höher gelegenen Gebäudes liegen.

Stellplätze sind nach der GaStellV auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen. Die typischen Firmenkennfarben sind auf Akzente an technischen Einrichtungen und konstruktiven Bauelementen, wie Stahlstützen, Fenstern oder Vordächern zu beschränken. Pro Gewerbebetrieb sind maximal drei Fahnen zulässig.

Unzulässig sind hierbei:

- Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen.
- Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.
- Das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedenen Fenstern.
- Spruchbänder (diese werden ausnahmsweise für befristete Sonderveranstaltungen zugelassen).

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen über die Versickerung von Dachflächen- und Niederschlagswasser.

Zuletzt sind im Bebauungsplanentwurf noch Regelungen zur Grünordnung, zum Artenschutz (gemäß Bericht zur Relevanzprüfung), zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum Lärmimmissionsschutz (gemäß vorliegendem Gutachten) und zur Luftreinhaltung hinreichend eingearbeitet.

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan. Nach Aufzeigen der Ansichten des geplanten Biomasseheizwerkes mittels Beamerprojektion erging folgender

### **Beschluss:**

Die Planentwürfe zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 239 und 236/6 sowie für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 234 und 236/4 der Gemarkung Rottau – beides in der Fassung vom 26.11.2021 – werden vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich angenommen.

Vor Beginn des Verfahrens ist von der Planerin noch die Begründung vorzulegen.

Nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen ist das Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zu veranlassen.

Beschlusnummer 4

**Mehrheitlich beschlossen Ja 16 Nein 2 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 1**

Persönliche Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Grassau, 10.12.2021

Genia Muggenthaler-Haumayer

