



**Begründung**  
**zur**  
**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4**  
**Grassau „Mietenkam“**  
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

für die Grundstücke Fl.-Nr. 1155/1 und 1155/9  
(Irger Josef)

In der Fassung vom 22.07.2021

**Allgemeines, Lage und Größe**

Mit Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.07.2007 wurde das Gesetz zur Erleichterung von Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung eingeführt.

Voraussetzung für das Verfahren nach §13a BauGB ist u.a., dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche das Maß von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, was bei dieser Planung bei weitem nicht erreicht wird.

Planungsrechtlich ist der gegenständliche südliche Grundstücksbereich im Geltungsbereich des seit 29.05.1984 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 Grassau „Mietenkam“ mit Planungsstand vom 29.05.1984 gelegen.

Das bestehende Anwesen auf dem südlichen Grundstück Fl.-Nr. 1155/1, welches im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen wird, hat eine Grundfläche von ca. 134m<sup>2</sup> und eine seitliche Wandhöhe von 6,85m.

## Geltendes Baurecht

### Flächennutzungsplan

Im seit 29.04.1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Teilbereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1155/1 und Fl.-Nr. 1155/9 wurde der Bebauungsplan letztmals mit Rechtskraft vom 29.05.1984 geändert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die GFZ mit 0.4 ausgewiesen, die Baugrenzen weisen jedoch nur folgende Größen auf:  
Das Grundstück Fl. Nr. 1155/1, (GFZ)  $10,00 \times 13,00 \text{ m} \times 2 = 260,00 \text{ m}^2 / 1049,00 \text{ m}^2$  ergibt eine GFZ von **0.25**

Das Grundstück Fl. Nr. 1155/9, (GFZ)  $11,00 \times 11,00 \text{ m} \times 2 = 242,00 \text{ m}^2 / 697,00 \text{ m}^2$  ergibt eine GFZ von **0.35**

**Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0.40 festgesetzt. Unter Einhaltung der vorgegebenen Größe der Baugrenzen ist jedoch ein Baukörper mit GFZ 0.40 nicht möglich.**

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung gelten unverändert die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.1984.

Die Gebietsart ist mit „WA“ ausgewiesen.

### Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung

Mit dieser Änderungsplanung soll auf der bislang unbebauten, nördlichen Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 1155/9) ein Doppelhaus mit Garagen/Carport, errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die Steinwinkelstraße.

Auf dem südlichen Grundstück Fl.-Nr. 1155/1, welches derzeit mit einem Anwesen bebaut ist und im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen wird, soll ein Mehrfamilienhaus mit Garagen/Carport errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die Mietenkammer Straße.

**Für beide Gebäude sollen die Baugrenzen neu festgelegt werden.**

Für den nördlichen Grundstücksbereich (Fl.-Nr. 1155/9) sind Baugrenzen im Ausmaß von rd. 17,00 m x 12,00 m für eine zweigeschossige Bebauung (II VG) mit einer Wandhöhe von max. 5,50 m, bei Firstverlauf in Südost-Nordwest-Richtung (Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes) festgesetzt.

Für den südlichen Grundstücksbereich (Fl.-Nr. 1155/1) sind Baugrenzen im Ausmaß von rd. 20,50 m x 16,00 m für eine zweigeschossige Bebauung (II VG) mit einer Wandhöhe von max. 5,50 m bei Firstverlauf in Südost-Nordwest-Richtung (Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes) festgesetzt.

Das Maß der seitlichen Wandhöhen wird entsprechend der textlichen Festsetzungen bestimmt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand, mit der Oberkante Dachhaut. Maß der seitlichen Wandhöhe bei Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen wird mit 5,50m und für Nebengebäude auf max. 3,00 m festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50% überschritten werden.

Die OK-Rohboden im Erdgeschoss darf max. 20 cm über dem Fahrbahnrand der bestehenden Straßen liegen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.  
Für Doppelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
Für Mehrfamilienhäuser sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Soweit sich durch die in der Lageplanzeichnung festgesetzten Baukörper, geringere Abstandsflächen als die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 7 BayBO ergeben, so gelten diese als zulässig festgesetzt.  
Eine Baugrenzenüberschreitung bis zu 1,50m für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Loggien, Erker und Eingangsüberdachungen ist zulässig.

Des Weiteren wird festgelegt, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen, die Baugrenzen für Wintergärten bis zu einer Bruttogrundfläche von 16 m<sup>2</sup> je Einzelhaus überschritten werden dürfen.

Terrassen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

### **Dächer:**

Als Dachform sind für das Hauptgebäude nur Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite und einer Dachneigung von 18° bis 24° zulässig.  
Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 24° zulässig.

Dachüberstände Hauptgebäude:

allseitig mind. 1,20m.

Garagen- und Nebengebäude:

allseitig mind. 0,80m.

Soweit Balkone angeordnet werden, darf die Balkonaußenkante, die Vorderkante der Dachüberstände nicht überragen.

Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.

- Der Hauptfirst muss mind. 0,50m höher liegen als der Ansatz des Quergiebels
- Die Dachneigung des Quergiebels darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein
- Bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 0,80m zulässig.

Die Gebietsart wird unverändert mit „WA - Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

## Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Netz der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie der Stromversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

## Umweltbelange (Umweltprüfung - Umweltbericht)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe der Art umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, abgesehen werden. Ferner ist die Überwachung nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Zwar befreit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB das Verfahren von der Umweltprüfung, dennoch sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im zu ändernden Bereich ist eine Grünordnung mit zu pflanzenden heimischen und bodenständigen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Umweltbelange werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, schädliche Auswirkungen auf Tiere oder die Natur sind nicht erkennbar.

## Auswirkungen der Änderungsplanung – Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2020 wurde der Änderungsbeschluss erlassen.

Diese planordnende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach zur Verringerung des Flächenverbrauches künftig der Innen- vor der Außenentwicklung der Vorzug einzuräumen ist.

Dazu sind vorrangig innerörtliche Flächen optimal zu nutzen.

Zum Verfahrensablauf werden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB, i.V. mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB angewandt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Der Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme durch Auslegung der Änderungsplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB innerhalb einer Monatsfrist eingeräumt. Diese Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt.

Die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer/innen werden zusätzlich durch Anschreiben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB von der Änderungsplanung unterrichtet.

Markt Gemeinde Grassau

Kattari  
1. Bürgermeister  
1. Bürgermeister