

# BEGRÜNDUNG

## Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“

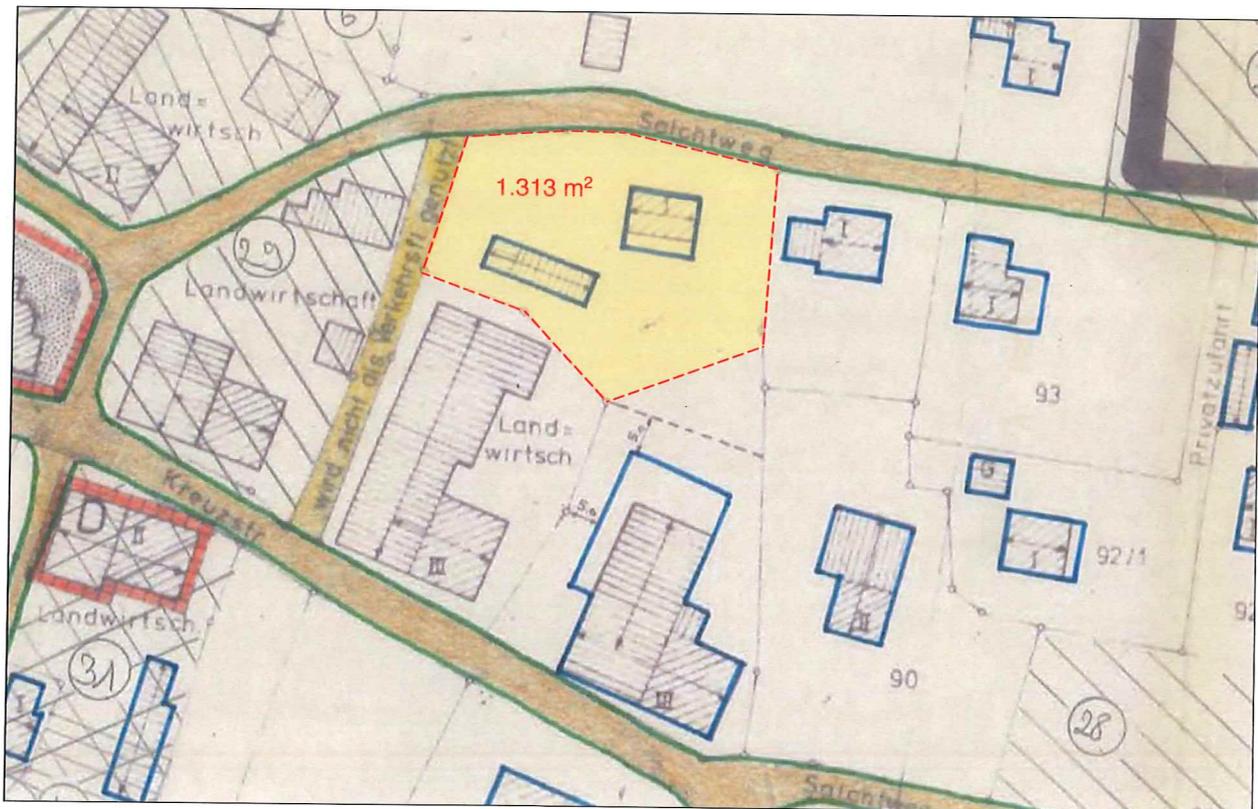
im Bereich Salchtweg 4, 83224 Grassau / Rottau

FI-Nr. 89

Markt Grassau, Marktstraße 1, 83224 Grassau  
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

in der Fassung vom 25.11.2021

geändert: 24.02.2022



## I. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

### 01. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Der bestehende Flächennutzungsplan weist hier ein Dorfgebiet aus.

Auf der zu überplanenden Fläche besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr.5 „Rottau“ in der Fassung vom 27.06.1980.

Der zu ändernde Geltungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Auf dem Grundstück sind Baugrenzen für ein Hauptgebäude und für Garagen / Nebengebäude festgesetzt. Der betroffene Gebäudeteil liegt teilweise innerhalb der Baugrenzen für ein Nebengebäude. Die bestehende LKW-Garage des ansässigen Fuhrunternehmers wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 22.01.1991 (Az: 40-B1670/90) durch das Landratsamt Traunstein bauausichtlich genehmigt.

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen in der jeweils gültigen Fassung. Diese sind online abrufbar unter: <https://www.grassau.de/baurechtssatzungen>

### 02. Aktuelle baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet besteht aus einer bereits bebauten Fläche mit Baurecht für ein Hauptgebäude in der Abmessung ca. 13,0 x 10,5 m und zwei Vollgeschossen, sowie einem eingeschossigen winkelförmigen Nebengebäude in der Abmessung ca. 23,0 x 7,0-10,5 m bebaut.

Die baulichen Nutzung der aktuell rechtskräftigen Bauleitplanung ist wie folgt geregelt:

- Es ist Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt.
- Die Baugrundstücke sind auf eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,30 festgesetzt.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,45 festgesetzt.
- Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mind. 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- Sämtliche Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 16°-24° auszubilden, für Hauptgebäude haben Dachüberstände bei Giebel mind. 1,20 m und bei Traufe mind. 1,00 m und für Nebengebäude bei Giebel mind. 0,80 m und bei Traufe mind. 0,60 m zu betragen.
- Zur Dacheindeckung sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen, sowie Holzschindel zulässig. Nicht zulässig sind Pappschindeln, Asbestzement und Kunststoffeindeckungen.
- Stellplätze werden ortsüblich festgesetzt.
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß von Oberkante fertig ausgebaute Straße bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Errichtung von Nebengebäuden, soweit die Planung sie nicht ausdrücklich vorsieht, sind unzulässig. Ausnahmen sind Garagenbauten und -erweiterungen bei bestehenden Gebäuden und Nebengebäude für landwirtschaftliche Betriebe bis zu einer Höhe von 7,0m, Wagen-

remisen, Kleintierställe und ähnliches.

- Nebengebäude dürfen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut oder aufgestockt werden.
- Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten, dieser darf das Ortsbild nicht stören.
- Dachgauben, Dachterrassen und Dachaufbauten, gleich welcher Ausführung, sind nicht zulässig.
- In der Außenfassade dürfen keine Glasbausteine verwendet werden.
- Die Balkonbrüstungen müssen in Holz ausgeführt werden.
- Es sind nicht mehr als 2 Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen sind bestehende Gebäude.
- Bei 2 Vollgeschossen sind Wandhöhen bis 6,20 m zulässig.
- Eine Erweiterung von Wohngebäuden ist möglich, wenn dadurch das Ortsbild nicht verändert wird. Es sind hierbei alle Vorgenannten Festsetzungen einzuhalten.
- Auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind bezüglich Höhe, Dachneigung, Farbe, Dachdeckungsmaterial und Toren gleich auszuführen.
- Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt.
- Für die durch Planzeichen festgesetzten Bepflanzungen sind nur heimische, standortgemäße Gehölze zu verwenden.

## II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER BETROFFENEN FLÄCHEN

01. Die von der Bauleitplanung betroffene Flurnummer 89 liegt im Bereich Salchtweg 4 im Ortsteil Rottau des Marktes Grassau und ist rundum von einem Dorfgebiet umgeben.
02. Das Flurstück 89 liegt im Ortsgebiet Grassau - Gemarkung Rottau. Nördlich grenzt die Fläche den Salchtweg an. Im Westen befindet sich eine Privatfahrt. Die übrigen angrenzenden Grundstücke sind durch Wohnbebauung und Landwirtschaftliche bzw. Gewerbliche Nutzung geprägt.
03. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 1.313 m<sup>2</sup> und ist nahezu eben.
04. Die betroffene Fläche ist wie oben beschrieben mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und einem großem eingeschossigen Garagengebäude bebaut.

## III. ANLASS DER PLANUNG

Um es dem ortsansässigen Fuhrunternehmer zu ermöglichen seinen Betrieb inklusiver des dazugehörigen Büros auf den Grundstück zu erhalten wurde in der Bauausschusssitzung vom 27.04.2021 mit Beschluss Nr.11 behandelte Bauvoranfrage zur Aufstockung der bestehenden LKW-Garage gestellt und positiv beschieden.

Hierzu wird in dieser Änderung des bestehenden Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung geringfügig an die aktuell geltenden Festsetzungen angepasst. Das Ortsbild und der Maßstab der umgebenden Bebauung wird soweit als möglich mit aufgenommen.

Um die Innenentwicklungspotentiale gemäß §1 Abs.5 Satz 3 BauGB so gut als möglich auszunutzen und somit die Neuausweisung von Bauland am Ortsrand so gering wie möglich zu halten wird durch die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die im Ortsgebiet aktuell übliche Nutzung und die umgebende Bebauung eine Nachverdichtung ermöglicht.

#### **IV. GEPLANTE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG**

##### **01. Art der baulichen Nutzung**

Im „Dorfgebiet“ (MD) sind Nutzungen gemäß §5 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §5 Abs.2 Nr.8-9 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

##### **02. Maß der baulichen Nutzung**

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,50 festgesetzt.
- b. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +535,74). Dieser gilt im gesamten Geltungsbereich gemäß Nutzungsschablone. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Bezug zur Straßenmitte zzgl. 40cm.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung mit 6,50m für das Wohngebäude und 7,50m für das Garagengebäude mit aufgesetzten Büro. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,50m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

##### **03. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Car-

ports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.

- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- c. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> je Bauraum an Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

#### **04. Zulässige Wohneinheiten**

Pro Wohngebäude sind gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

#### **05. Äußere Gestaltung**

- a. Für alle Hautgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 26° auszubilden.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.
- d. 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.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
  - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,00m + giebelseitig mind. 1,20m.
  - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60m + giebelseitig mind. 0,80m.
  - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50m überragen.

#### **06. Die nachzuweisenden Stellplätze**

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Für alle übrigen Nutzungen sind die Stellplätze gemäß GaStellV auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die nachzuweisenden Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **07. Konkrete Begrünungsmaßnahmen**

Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je Baugrundstück mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung und 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Mindestens die Hälfte der Bäume muss der I. Ordnung angehören.

#### **08. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen**

- a. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.  
Nicht gewerblich genutzte Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
- b. Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art.6, Abs.5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig. Hierzu wurden die angrenzenden Nachbarn vom Grundstückseigentümer informiert und haben zugestimmt.

**Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.5 "Rottau" und seiner vorangegangenen Änderungen.**

#### **V. ERSCHLIESSUNG und WASSER**

- a. Der Änderungsbereich ist bereits über den Salchtweg erschlossen.
- b. Der Anschluss an die Zu- und Abwasserversorgung, sowie die Versorgung mit Strom und bei Bedarf mit Fernwärme ist ebenfalls über die bestehenden Anschlüsse vorgesehen.
- c. 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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TEN GW) 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.
- d. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-Wasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.

- e. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

## VI. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

### 01. Grünordnung

- a. 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.
- b. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertgebenden Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.

### 02. Artenschutz

- Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
- Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
- Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

## VII. HINWEISE

- a. Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
- b. Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
- c. Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.

- d. Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- e. Alle genannten technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Grassau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen.

## VIII. KOSTEN

Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Erinnerung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten. Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes trägt der Veranlasser.

## IX. AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE UND EINGRIFFSREGELUNG

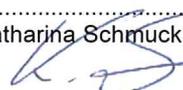
- 01. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt weiterhin das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung insbesondere durch die Schaffung von mehr Wohnraum für einheimische Familien und dem Erhalt von regionalen Arbeitsplätzen.
- 02. Da es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt sind für die Gemeinde keinerlei spürbare negative Auswirkungen zu erwarten.
- 03. Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach Paragraph 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.

Grassau, den 09.09.2022

  
Stefan Kattari  
Bürgermeister / Siegel



.....  
Franz Hilger  
Veranlasser

  
Dipl.-Ing. Katharina Schmuck  
Architektin

