

# MARKT GRASSAU

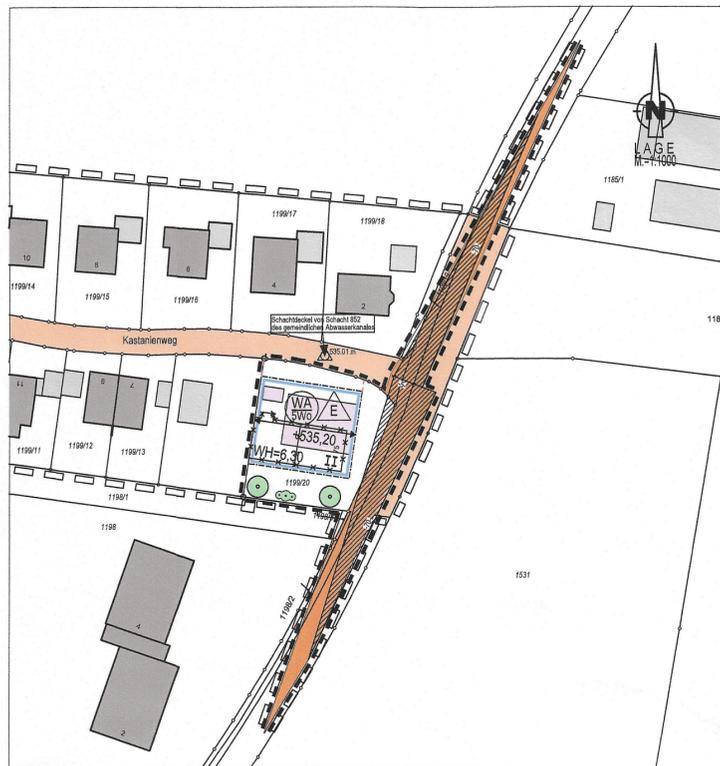
## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRAFING"

(im Bereich Fl.-Nr. 1199/20 - Teilfläche)

# LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



### II. ZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) - 5 Wohneinheiten zulässig
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Seitliche Wandhöhe als Höchstwert in m (z. B. 6,30 m)
- Baugrenze
- Flächen für nicht überdachte Stellplätze
- Oberkante-Rohboden Erdgeschoß (z.B. +535,20) max.
- Fristrichtung zwingend
- Nur Einzelhaus zulässig
- Höhenbezugspunkt für festgesetzte Höhen in m ü. NN

- Zu pflanzende standortheimische Bäume und Sträucher (nach Liste heimischer Baum- und Straucharten, herausgegeben vom Landratsamt Traunstein)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Sichtdreiecke mit Bemaßung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen Änderung

#### B. FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. 1588/3)
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Gebäude abzubauen
- Öffentliche Verkehrsfläche ausserhalb des Änderungsbereichs
- Bebauungsvorschlag
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanerweiterung vom 10.01.01992 erweitert um den Einschluss der Sichtdreiecke

### III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Der Änderungsbereich bleibt als "Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO). Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 18° - 26° auszubilden. Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mit mind. 12°.
- Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Verhältnis von Gebäudelänge (parallel zur Fristrichtung) zu Gebäudebreite muss mindestens 5 zu 4 betragen.
- 6. bleiben unverändert.
- Ein Dachvorsprung (Vordach) ist zwingend vorgeschrieben. Dieser muss an allen Seiten betragen:

|              |       |        |
|--------------|-------|--------|
| Hauptgebäude | mind. | 1,00 m |
| Nebengebäude | mind. | 0,80 m |

Sind Balkone angeordnet, so ist ein Dachvorsprung ab Balkonaußenseite von mind. 0,50 m festzusetzen. Davon nicht betroffen sind Terrassenbalkone ab einer Tiefe von 2,00 m.
- Gilt im Änderungsbereich nicht

- Die traufseitigen Wandhöhenmaße sind bei Hauptgebäuden bauraumbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die traufseitige Wandhöhe auf 3,00m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- Im Änderungsbereich ist nur ein Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen und bis zu fünf Wohneinheiten zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt.

|                           |      |  |
|---------------------------|------|--|
| Grundflächenzahl (GRZ):   | 0,30 | Stellplätze und deren Zufahrten werden nicht mitgerechnet. |
| Geschoßflächenzahl (GFZ): | 0,50 | unverändert  |
- Für Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² sind 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² mindestens 2 Stellplätze anzulegen.
- Sichtdreiecke
- Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST mit Schenkellängen von jeweils 5 m x 70 m von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sich behindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden.
- Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
- Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
- Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
- Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmimmissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
- Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mind. 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes **Grassau Grafing** - insbesondere der insbesondere der Erweiterung im gegenständlichen Bereich - rechtskräftig seit 10.01.1992.

### IV. TEXTLICHER HINWEIS

- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine privatrechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.
- Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.
- Sofern Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 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 und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
- Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedungen einzubeziehen.
- Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. §37 WHG ist einzuhalten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Gebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) bemessen. Bei darüberhinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden. Im Plangebiet ist bei einem HQ<sub>extrem</sub> mit Wasserständen von überwiegend zwischen 1 und 2 m zu rechnen (siehe Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.ffu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_ggebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.ffu.bayern.de/wasser/hw_ue_ggebiete/informationsdienst/index.htm)). Eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise ist nahezu legen.
- Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen.
- Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle in der Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.
- Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
- Straßenverkehr: Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der Kreisstraße TS45. Etwaig erforderliche Maßnahmen gegen daraus resultierende Immissionen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherren.

### V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.06.2020 wurde gem § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 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 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2020 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.10.2020/20.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den 30.12.2020

Kattari

(Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am 23.01.2021

Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Grassau, den 29.01.2021

Kattari

(Der Bürgermeister)

# MARKT GRASSAU

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRASSAU GRAFING"

(im Bereich Fl.-Nr. 1199/20 - Teilfläche)

# LANDKREIS TRAUNSTEIN

Eingegangen  
MARKT GRASSAU  
11. Nov. 2020  
Abtg.:

Die Veranlasser:

GRASSAU, den 15.01.2020  
GEÄNDERT: 20.06.2020  
GEÄNDERT: 13.10.2020



Der Planfertiger:



MH Mix & Hornberger Bau GmbH  
Planungsbüro-Bauunternehmung  
Mitterfeldweg 4, 83224 Grassau  
Telefon 08641/2321, Telefax 5346