

B e g r ü n d u n g

zur

Änderung des Bebauungsplanes #1 „Grassau-Nord“ zwischen Moosbacherstraße und Heidstaudenstraße für das Grundstück Flnr. 213, Moosbacherstraße 14 & Flnr: 206/4 Heidstaudenstraße 26/26a

(Veranlasser: Michael Sichler und Daniel Mieze)

1. Lage und Grundstücksgröße

Das westlich neu zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 213, Gemarkung Grassau an der Moosbacherstr. 14 in 83224 Grassau mit einer Fläche von 975 qm ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 „Grassau-Nord“ gelegen (Planungsstand 13.02.1964). Das Grundstück ist voll erschlossen und mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage (mit Wohnraum überbaut) bebaut.

Das östlich zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 206/4, Gemarkung Grassau an der Heidstaudenstr. 26/26a ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 „Grassau-Nord“ gelegen und wurde durch Bebauungsplanänderungen 009-61 vom 21.04.2006, 009-64 vom 03.11.2006 und 009-79 vom 11.07.2008 geändert. Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist mit zwei Doppelhaushälften mit Garagen bebaut.

Die Umgebungsbebauung allseitig ist mit einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.

2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen

2.1 Hauptgebäude

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14:

Für das Hauptgebäude Typ D (zulässig Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) sind Baugrenzen im Ausmaß von rd. 10,0 x 13,5 m vorgesehen. Die Gebäudehöhe ist durch die Anzahl der Geschosse (EG + ausgebautes Dachgeschoss) begrenzt, eine Festsetzung der seitlichen Wandhöhe besteht nicht. Der Firstverlauf ist in Nord-Südrichtung für das Hauptgebäude festgesetzt. Das Garagengebäude mit rd. 6,0 x 6,0 m ist an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Auch hierfür besteht keine Aussage zur seitlichen Wandhöhe.

Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu richten. Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl wurde in der dazu gehörigen Satzung auf 0,30 festgesetzt.

Die Gebietsartbestimmung entspricht „MD“. Die Dachneigung für den Gebäudetyp D hat 18 - 24° zu betragen.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Für das Hauptgebäude sind Baugrenzen von rd. 14,0 x 11,0 m vorgesehen, die Gebäudehöhe ist mit 6,50 m und zwei Vollgeschossen begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen festgelegt. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Wintergärten sind je Doppelhaushälfte bis zu 25 m² unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen erlaubt. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 18 bis 26 Grad auszubilden.

2.2 Garagen- und Nebengebäude

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14:

Das Garagengebäude mit rd. 6,0 x 6,0 m ist an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Auch hierfür besteht keine Aussage zur seitlichen Wandhöhe.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Ostseitig des Doppelhauses sind Baugrenzen für ein Garagen- und Nebengebäude mit den Ausmaßen von 7,0 x 10,0 m mit einer seitlichen Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt. Die Firstrichtung ist in West- Ostrichtung eingetragen. Der Abstand zur Heidstaudenstraße beträgt 5,0 m.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheitenanzahl

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse und der Baugrenzen festgelegt.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Die bauliche Nutzung ist durch die Baugrenzen und der seitlichen Wandhöhe begrenzt. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14:

Nach der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung haben Gebäude des Typs „C“ ein Satteldach aufzuweisen. Die Dachneigungen sind zwischen 18 - 24° zulässig, die allseitigen Dachüberstände sind mit mind. 0,80 m herzustellen. Die Dacheindeckungen haben aus roten, rotbraunen oder dunkelfarbig engobierten Falz- oder Pfannenziegel aus Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen.

Die Grundstücksgrößen haben mind. 600 m² zu betragen.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Gebäude sind als ruhiger, rechteckiger Baukörper mit einer Dachneigung zwischen 18 und 26 Grad zu errichten. Es sind Quergiebel bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wobei der Ansatz des Quergiebels mind. 30 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen muss. Die Dachneigung von Quergiebeln darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein, bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der seitlichen Wandhöhe um 80 cm zulässig. Es sind ziegelrote oder rotbraune Dacheindeckungen vorgeschrieben. Der Dachvorsprung an Hauptgebäuden hat mind. 1,0 m zu betragen, an Garagen und Nebengebäuden mind. 80 cm. Balkone müssen durch das Vordach um mindestens 50 cm überragt werden.

2.5 Gebietsartfestsetzung

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14:

Die Gebietsart im seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplan ist als „MI-Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Die Gebietsart ist im gegenständlichen Bebauungsplan mit „WA-Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO dargestellt.

2.6 Zufahrt – Erschließung

Die Grundstückerschließung erfolgt über die als Ortsstraße gewidmete Straße „Moosbacherstraße bzw. Heidstaudenstraße“.

Die Grundstücke sind an das Netz der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

3. Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung

Mit dieser Änderungsplanung sollen auf Fl.Nr. 213 Baugrenzen für zwei Hauptgebäude im Ausmaß von 8,0 x 13,5 m (südlicher Teil) sowie 10,0 x 10,0 m (gem. Bestand im nördlichen Teil) und einer seitlichen Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl von 0,45 und einer Grundflächenzahl von 0,35 beschränkt.

Es ist geplant, die Fl.Nr. 213 zu gleichen Teilen aufzuteilen (je ca. 487,5 m²). Die Mindestabstände zu der neuen Grundstücksteilung sind mit 3,0 m einzuhalten. Für die Garagen und Nebengebäude im südlichen Grundstücksteil sind Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe und Größe getroffen, wobei die Firstrichtung in West- Ostrichtung verlaufen muss.

Die Gebietsart wird als „WA-Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Auf der Fl.Nr. 206/4 sollen Wintergärten je Doppelhaushälfte bis zu einer Größe von 15 m² zulässig sein, entgegen Art. 6, Abs. 8, Satz 2 darf die Breite max. 50% der Gebäudebreite sowie eine Länge von max. 5,0 m betragen. Die Wintergärten dürfen max. 3,0 m vor der Außenwand hervortreten Die Grenzabstände haben mind. 1,0 m zu betragen. Ansonsten bleiben für das Grundstück die Festsetzungen unverändert.

3.1 Hauptgebäude

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14, südlicher Teil :

Für das Hauptgebäude sollen Baugrenzen von 13,5 m x 8,0 m für eine zweigeschossige (II) Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 6,5 m und Firstverlauf in West- Ostrichtung festgesetzt werden. Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mit der Schnittkante Außenwand-Dachhaut. Der OK Erdgeschoß-Rohboden ist mit max. 537,10 müNN angegeben, die entspricht 0,6 m über Kanalschacht 434 (536,50 müNN). Geländeauffüllungen haben bis mind. 30cm unter OK-Rohboden EG zu erfolgen.

Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Länge von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, der Ansatz des Quergiebels muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein. Nicht aus der Traufe entwickelte Quergiebel dürfen die seitl. Wandhöhe um

max. 0,8 m überragen. Das Seitenverhältnis des Gebäudes darf 4:5 nicht unterschreiten, der First muss über die Längsseite verlaufen. Im Änderungsbereich sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig, diese sind nur als Hauptwohnsitz beziehbar und durch Dienstbarkeit gegenüber dem Markt Grassau abzusichern. Balkone, Loggien und Erker dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen um bis zu 1,5 m überschreiten. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.

Fl.Nr. 213, Moosbacherstraße 14, nördlicher Teil :

Für das Hauptgebäude sollen Baugrenzen von 10,0 m x 10,0 m für eine zweigeschossige (II) Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 6,5 m und Firstverlauf in Nord- Südrichtung festgesetzt werden. (gem. Bestand). Ansonsten gelten die gleichen Festsetzungen als für den südlichen Grundstücksteil.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Die Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben mit 14,0 x 11,0 m, einer seith. Wandhöhe von 6,50 und zwei Vollgeschoßen gem. Bestand gleich. Lediglich die Festsetzungen zur Errichtung von Wintergärten sollen dahin gehend geändert werden, dass diese bis zu einem Grenzabstand von 1,0 m angebaut werden dürfen. Die Fläche für Wintergärten ist auf 15 m² beschränkt, sie dürfen max. 50% der Hausbreite oder max. 5,0 m betragen. Die Wintergärten dürfen max. 3,0 m vor der Hauswand hervorspringen. Es ist geplant, an der westseitigen Doppelhaushälfte einen Wintergarten zur westseitigen Grenze zu errichten .

3.2 Garagen- und Nebengebäude

Für die Garagen und Nebengebäude sind auf Fl.Nr. 213 im südlichen Teil Festsetzungen im Ausmaß von 6,0 x 7,0 m eingetragen, die Wandhöhe ist mit max. 3,0 m festgesetzt. Zur Moosbacherstraße ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Es sind nur Satteldächer zulässig, die Firstrichtung hat in West-Ostrichtung zu erfolgen. Vor geschlossenen Garagen und Einfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0m freizuhalten. Im nördlichen Grundstücksteil sind keine Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude getroffen.

Fl.Nr. 206/4, Heidstaudenstr. 26/26a:

Die Flächen für Garagen und Nebengebäude sind gem. Bestand festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung auf Fl.Nr. 213 soll künftig mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,45 und einer Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt werden.

Auf Fl.Nr. 206/4 bleibt es bei der Festsetzung, dass das Maß der baulichen Nutzung durch die Baugrenzen festgelegt ist.

3.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

In Ziffer III der Textfestsetzungen der Bebauungsplanänderung werden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erkern bis 1,5 m unter Einhaltung des Art.6 Abs.8 Nr.2 BayBO erlaubt. Die Gebäudeform ist durch das Seitenverhältnis von mind. 4:5 festgesetzt. Quergiebel dürfen eine max. Länge von 1/3 der gesamten Gebäudelänge aufweisen, der Hauptfirst muss mind. 50 cm über dem First des Quergiebels liegen. Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein und der Quergiebel darf die seitliche Wandhöhe bei nicht aus der Traufe entwickelter Dachform um bis zu 80 cm überragen.

Ansonsten gelten unverändert die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung. Die Dachvorsprünge haben bei Hauptgebäuden allseitig mind. 1,0 m, bei Garagen und Nebengebäuden mind. 0,8 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, hat der Dachvorsprung die Balkone um mind. 0,5 m zu überragen. Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 16 – 26° festgesetzt. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen. Diese haben sich auf dem Grundstück zu befinden.

3.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsartfestsetzung auf Fl.Nr. 213 wird vom „MI / Mischgebiet“ auf „WA / Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Auf Fl.Nr. 206/4 ändert sich die Festsetzung von „WA / Allgemeines Wohngebiet“ nicht.

3.6 Zufahrt – Erschließung

Die Erschließung sowie die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist – wie in Nr. 2.6 ausgeführt – sichergestellt. Für Abwasser und Regenwasser gilt das Trennsystem.

Bestehende Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Sind diese Leitungen zu verlegen, geht dies zu Lasten des Veranlassers.

4. Auswirkungen der Änderungsplanung - Umweltprüfung

4.1 Änderungsbeschluss

Dieser Änderungsplanung, die sowohl in ortsplanerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, wurde mit Beschluss des Gemeinderates / Bauausschusses 2022 grundsätzlich zugestimmt.

4.2 Nachverdichtung, Belange der Ortsplanung und Ortsgestaltung

Mit dieser Änderungsplanung zur Innen- vor der Außenentwicklung wird die bereits überplante innerörtliche Fläche sowie das Gebäudepotential optimal genutzt. Diese flächensparende Nachverdichtung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs; insofern sind die maßvollen Baugrenzerweiterungen und Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl in ortsplanerischer Hinsicht vertretbar.

In ortsgestalterischer Hinsicht fügt sich die Änderungsplanung in die Umgebungsbebauung ein.

Durch die Änderungsplanung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im best. Wohngebiet auf dem Baugrundstück geschaffen und so die Erfordernis einer neuen Baugrundaussweisung vermieden.

4.3 Grundzüge der bisherigen Planung

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, ist das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden. Mit dieser Änderungsplanung werden die Grundzüge der bisherigen Planung berührt.

4.4 Umweltbelange (Umweltprüfung-Umweltbericht)

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

Im zu überplanenden Bereich ist eine Grünordnung mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Umweltbelange werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Schädliche Auswirkungen auf Mensch, Tier und Natur sind mit der geplanten Nutzung der Gebäude nicht zu erwarten.

4.5 Verfahrensablauf

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

Diese Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. Zum einem die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 13 a, Satz 3, Nr. 2 BauGB und zum anderen die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs. 1 BauGB erfolgt zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 3, Abs. 1 BauGB.

Die hauptbetroffenen Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden im Zuge des Verfahrens von der Änderungsplanung in Kenntnis gesetzt.

Die von der Änderungsplanung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren gem. § 13, Abs. 2, Nr. 3 BauGB beteiligt.

Nach Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Markt Grassau

Marktstr. 1

83224

Grassau, den 18. Oktober 2022

.....
Kattari

1. Bürgermeister

.....
Werner Haslinger

Verfasser