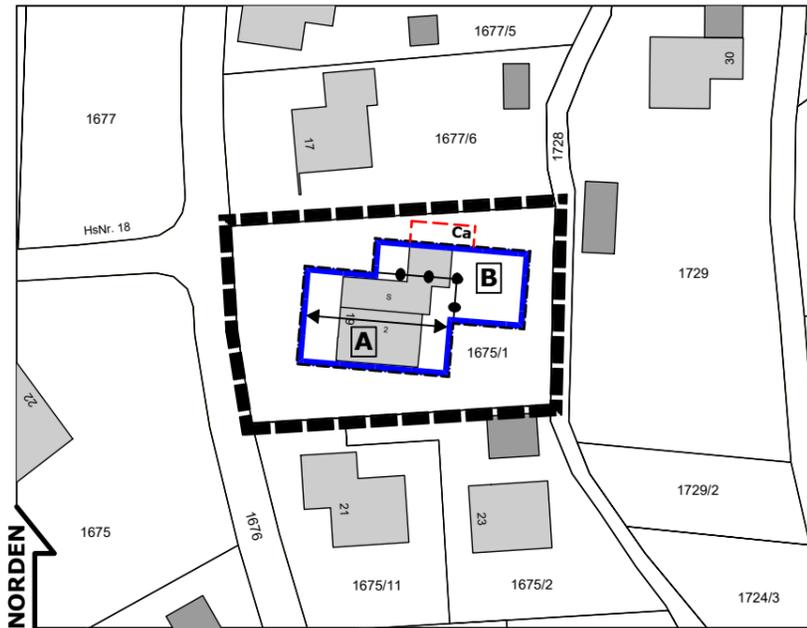


# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grassau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Carports und deren Nebenräume
-  Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen, z.B. Teilfläche A
-  Vorgeschriebene Firstrichtung

## B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehendes Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1675/1 Flurnummer

## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2022  
 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,32 festgesetzt.
2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,45 festgesetzt.
3. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.
4. Die seitliche Wandhöhe für die Teilfläche A wird mit höchstens 4,80 m festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe für die Teilfläche B beträgt maximal 3,80 m. Die Wandhöhen werden gemessen von der Oberkante Rohfußboden OK.RFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
5. Die OK.RFB.EG für die Teilfläche A wird mit maximal 538,60 m ü.NN festgesetzt. OK.RFB.EG von Teilfläche B liegt bei maximal 538,10 m ü.NN.
6. Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
7. Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 16-24 Grad zugelassen. Für Nebengebäude sind abgeschleppte Satteldächer zulässig.
8. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
9. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

## D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Grassau Reit".
2. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
3. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
4. Das Grundstück befindet sich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>. Das Hochwasserrisiko kann durch eine hochwasserangepasste Bauweise verringert werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
5. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur zwischen 01. Oktober und Ende Februar erfolgen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen und ggf. in Abstimmung mit der UNB durch Vermeidungsmaßnahmen zu schützen. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist ist ein Fachplaner hinzuzuziehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Grassau hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Grassau, den .....

- Siegel -

.....  
 Stefan Kattari  
 (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Grassau, den .....

- Siegel -

.....  
 Stefan Kattari  
 (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Grassau, den .....

- Siegel -

.....  
 Stefan Kattari  
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE GRASSAU  
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



# Bebauungsplan Nr. 6 "Grassau Reit"

Änderung für das Grundstück Flur Nr. 1675/1

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 14.06.2022  
 Planfassung f. Bekanntm. ....

## Planung

**plg** | Planungsgruppe  
 Strasser

Äußere Rosenheimer Str. 25  
 83278 Traunstein  
 JU / LH

Tel: 0861 / 98 987 0  
 Fax: 0861 / 98 987 50  
 info@plg-strasser.de

Format A 3

BV 22030

M 1: 1.000