



Die Verantw. :

Herr Michael Sichler
Heidstaudenstr. 26a

Herr Daniel Mieze
Hochplattenstr. 32

83224 Grassau

83224 Grassau

Nachbarn :

Fl.Nr. 212/2

Fl.Nr. 216

Fl.Nr. 217/1

Grassau, 18.10.2022

geändert : 08.12.2022

Planfertiger :



TEL.: 0864 1/2146, FAX 0864 1/5148, info@haslinger-bau.de

MARKT GRASSAU

ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS NR.1

"GRASSAU NORD"

-ZWISCHEN MOOSBACHERSTRASSE UND HEIDSTAUDENSTRASSE-

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauBG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

--- Grenze des Geltungsbereichs

← verbindliche Firstrichtung

□ Baugrenze

□ Ga+N Flächen für Garagen und Nebengebäude

II Zulässig max. zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze)

WH. 6,50m Seitliche Wandhöhe (z.B. max. 6,50m)

⊙ maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)

⊙ maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,35)

⊙ Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

⊖ Maßzahl (z.B. 3,00 m)

▽ +537,10 Oberkante-Rohboden Erdgeschoß maximal in m ü.NN (z.B. 537,10)

● +536,50 Bezugspunkt Schacht mit Nummer und Höhenangabe (z.B. 536,50)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0 Offene Bauweise

● Zu pflanzende, heimische und bodenständige Bäume und Sträucher

B. FÜR HINWEISE

— best. Grundstücksgrenzen

- - - vorgeschlagene Grundstücksteilung

213 Flurstücksnummer (z.B. 213)

■ best. Haupt- und Nebengebäude

--- Abbruch best. Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Änderungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (gem. §4 BauNVO) festgelegt.

2. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen :
Geschossflächenzahl GFZ : 0,45
Grundflächenzahl GRZ : 0,35

3. Die Gebäudehöhen sind objektbezogen festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Kellergeschoß Rohdecke oder Erdgeschoßrohboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Hauptgebäude ist eine Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Kellergeschosse sind bis mind. 30 cm unter OK-Fertigfußboden anzufüllen. Geländeanschlüsse sind weich auszurunden. Die Höhen sind durch Höhenkoten bezogen auf den Meeresspiegel festgesetzt. Messpunkte sind OK Kanalschacht Nr. 434 in der Moosbacherstraße

4. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach auszubilden, wobei Dachneigungen von 16 - 26° festgesetzt werden.
Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen:
- Hauptgebäude: 1,00 m / Nebengebäude: 0,80 m
Sind Balkone angeordnet, so muss der Dachvorsprung die Balkonaußenkante um mind. 0,50 m überragen.

5. Im Änderungsbereich sind bei Hauptgebäuden ab 21° Dachneigung Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- Der Hauptfirst muß mind. 50 cm höher als der Ansatz des Quergiebels liegen.
- Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach.
- Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



6. Gebäudeform: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

7. Wohngebäude sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Änderungsbereich sind je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit und je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden. Vor geschlossenen Garagen- und Hofeinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Die seitliche Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden darf max. 3,00 m betragen.

9. Im Änderungsbereich ist unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erkern bis zu 1,50m zulässig.

10. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen. Flächen für Stellplätze: Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen

11. Auf dem Flurstück 206/4 ist je Doppelhaushälfte ein erdgeschossiger Wintergarten bis zu einer Größe von 15 m² generell zulässig. Entgegen Art. 6, Abs. 8, Satz 2 BayBO darf die Breite max. 50% der Gebäudebreite sowie eine Länge von max. 5,00 m betragen und max. 3,00 m vor der Aussenwand hervortreten. Es ist ein Grenzabstand von mind. 1,00 m zulässig.

12. Bei der Errichtung von Doppelhäusern (Doppelhäuser oder Kommungaragen) sind diese bezüglich Firsthöhe, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung sowie Gestaltung gleich auszuführen. Dachneigung und Eindeckung von Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

13. Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belag (kein Asphalt/Beton) herzustellen. Einfriedungen sind gem. der örtlichen Gestaltungssatzung herzustellen. Trennwände zwischen den privaten Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,00 m und eine Länge bis zu 9,00 m nicht überschreiten.

14. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.

15. Dachoberflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. 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. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich.

16. Dachoberflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. 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 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN0G) bzw. in das Grundwasser (TREN0W) 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 A138 und M 153 einzuhalten.

17. Erforderliche Kabelverteilerkästen sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

18. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord".

IV. TEXTLICHER HINWEIS

1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

2. Im Änderungsbereich ist mit Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Bei der Gründung von Kellergeschoßen ist auf eine wasserundurchlässige Ausführung der Umfassungen zu achten (z.B. Weiße Wanne). Verfahrensrechtlich sind für die notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen. Das Plangebiet liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Tiroter Achen bei extremen Hochwasserereignissen HQ_{extrem} (>>HQ100). Das Gebiet ist durch Hochwasserdeiche vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) geschützt. Bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist dennoch eine Überschwemmungsgefahr gegeben. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) ist grundsätzlich verboten (§78c WHG)

3. Hinsichtlich der schadlosen Versickerung von Oberflächenwasser ist §37 WHG zu beachten. Hierzu wird auf die Veröffentlichung des LfU "Naturnahe Umgang mit Regenwasser" verwiesen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Markt Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates/Bauausschusses vom den Entwurf der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB in der Fassung vom beschlossen. Der Änderungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom bis einschließlich

b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde am vom Gemeinderat /Bauausschuss gebilligt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgemacht.

c) Der Markt Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates/Bauausschusses vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den

(Kattari) 1. Bürgermeister

d) Die Bebauungsplanänderung wird im Amtsblatt der Gemeinde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Marktgemeinde Grassau, Ausstellungsraum, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2, sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Grassau, den

(Kattari) 1. Bürgermeister



MARKT GRASSAU

ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANS NR.1

"GRASSAU NORD"

-ZWISCHEN MOOSBACHERSTRASSE UND HEIDSTAUDENSTRASSE-