

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Reit“

im Bereich Nussbaumweg 22b, 83224 Grassau
Fl-Nr.1675/8

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

in der Fassung vom 04.06.2021
geändert: 09.11.2021



I. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

01. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Der bestehende Flächennutzungsplan weist hier im zu überplanenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus.

Auf der zu überplanenden Fläche gilt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.6 „Reit“ in der Fassung vom 19.11.1982 und der Bebauungsplanänderungen in den Fassungen vom 24.07.1992. Der zu ändernde Geltungsbereich der FI-Nr.1675/8 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und besitzt auf der FI-Nr.1675/10 eine Privatzufahrt mit eingetragenem Geh- und Fahrrecht.

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 bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet besteht aus einer bisher unbebauten Fläche mit Baurecht für ein Hauptgebäude in der Abmessung ca. 14 x 10 m und einem nördlich angebautem Nebengebäude in der Abmessung ca. 6 x 4 m.

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

- Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 650 m² zu betragen.
- Pro Baugrundstück ist ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Bebauung auf der FI-Nr.1675/8 ist als Kategorie B festgesetzt.
Was bedeutet es ist „zwingend Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss“ zu bauen. D.h. es müssen genau 2 Vollgeschosse errichtet werden. Die Wandhöhen sind nicht festgesetzt und ergeben sich aus der Geschossigkeit.
- Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Kellergeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Aussenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die Höhenlage Oberkante Kellergeschossdecke ist nicht festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 (ohne Stellplätze und Zufahrten) festgesetzt.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgesetzt.
- Im Planbereich gilt eine offene Bauweise.
- Garagen und Hauptgebäude sind in den in den Planzeichnungen ausgewiesenen Flächen zu errichten. Balkone und Erker können diese bis zu einer Tiefe von 1,50m überschreiten.
- Fertiggaragen aus Wellblech, Wellasbest oder außen nicht verputztem Holzfachwerk sind unzulässig.
- Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 16°-24° auszubilden.
- Angebaute und freistehend Garagen mit einer Dachneigung von mind. 12° auszubilden.

- Die Dachüberstände haben allseitig mind. 1,20m zu betragen.
- Der First des Hauptgebäudes ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
In diesem Fall bedeutet das der First verläuft in Nord-Süd-Richtung.
- Zur Dacheindeckung hat aus rotem und rotbraunem Beton- und Tonmaterial zu erfolgen.
- Grenzeinfriedungen und ihre Hinterpflanzungen dürfen die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche um max. 1,00 m überschreiten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- die private Verkehrsfläche Fl-Nr.1675/10 zur Grundstückszufahrt ist mit einer Breite von 4,00m eingetragen.
- Entlang der Westlichen Grundstücksgrenze ist eine „vorgesehene Eingrünung“ festgesetzt.
- Auf dem Grundstück selbst befindet sich kein zu erhaltender Baumbestand.
- Stellplätze sind im Änderungsbereich nicht zeichnerisch festgesetzt und sind entsprechend ortsüblich nachzuweisen.

II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER BETROFFENEN FLÄCHEN

01. Die von der Bauleitplanung betroffene Flurnummer 1675/8 liegt im Bereich des Nussbaumwegs im Ortsteil Reit des Marktes Grassau und ist dreiseitig von einem allgemeinem Wohngebiet umgeben.
02. Südwestlich wird das Grundstück von einer landwirtschaftlichen Grünfläche begrenzt.
03. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 900 m² und ist überwiegend eben.
04. Die betroffenen Flächen sind derzeit noch unbebaut und mit einem einzelnen Obstbaum ohne Standortsicherung, sowie einzelnen gepflegten Büschen und einer zugeschnittenen Fichtenhecke bewachsen.

III. ANLASS DER PLANUNG

Zur besseren Nutzung des bereits ausgewiesenen Baulandes und insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB wird diese Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit drei Wohneinheiten pro Gebäude beantragt.

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 und dennoch eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird das Maß der baulichen Nutzung wie in der rechtskräftigen Bauleitplanung festgesetzt beibehalten und lediglich die Größe und Lage der Baugrenzen zeitgemäß angepasst.

Hierbei wird das Ortsbild und der Maßstab der umgebenden Bebauung so gut als möglich aufgenommen.

IV. GEPLANTE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

01. Art der baulichen Nutzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig. Dabei werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 Abs.3 ausgeschlossen.

02. Maß der baulichen Nutzung

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit 0,30 festgesetzt. Diese gilt wie im bestehenden Bebauungsplan und seiner Änderung weiterhin gemäß der Regelung der BauNVO von 1977 ohne Berechnung von Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen, Balkonen, Loggien und untergeordneten Erkern, sowie Nebenanlagen, usw.
- b. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird weiterhin mit 0,60 festgesetzt. Hierbei bleiben die Flächen von Terrassen, Balkonen, Loggien und untergeordneten Erkern, sowie Lichtschächten, usw. gemäß der Regelung der BauNVO von 1977 unberücksichtigt.
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +538,30 m üNN). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist die zulässige Wandhöhe nicht begrenzt. Sie wird jedoch gemäß des Bauausschuss-Beschlusses vom 27.04.2021 auf das ortsübliche Maß von 6,50 m begrenzt.

Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.

- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung wie bisher auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

03. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt. 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 und dennoch eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird die Größe und Lage der Baugrenzen zeitgemäß angepasst.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern 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 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt.

04. Zulässige Wohneinheiten

Zur besseren Nutzung des bereits ausgewiesenen Baulandes und insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB wird in dieser Änderung des bestehenden Bebauungsplanes eine Anhebung von 2 auf 3 Wohneinheiten pro Bauraum gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB beantragt.

05. Äußere Gestaltung

- a. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind in Anlehnung an die aktuell in Grassau geltenden Dachneigungen mit einem Satteldach von 16° bis 28° auszubilden.
- b. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Diese Breite überschreitet den ortsüblichen Ansatz von 1/3 ein wenig um eine besser Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Diese Festsetzung wird bereits in der nordwestlich angrenzenden „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 Grassau Reit“ getroffen und wird daher als vertretbar angesehen.

Darüber hinaus gelten die ortsüblichen Festsetzungen für Quergiebel:

- Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 30 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. 80 cm zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.6 "Reit" und seiner vorangegangenen Änderungen.

V. ERSCHLISSUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die in der rechtskräftigen Bauleitplanung planerisch gesicherte Privatzufahrt auf FI-Nr.1675/10. Diese befindet sich ebenfalls im Eigentum der Grundstückseigentümerin.

Der Anschluss an die Zu- und Abwasserversorgung, sowie die Strom-Versorgung wird in Abstimmung mit den zuständigen Stellen über die vorbeschriebene Privatzufahrt vorgesehen. Sollte ein Fernwärmeanschluss erfolgen so ist dieser ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen.

VI. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner Änderung festgesetzte Eingrünung des Ortsrandes ist bisher nicht ausgeführt und kann demzufolge nicht erhalten werden.

Daher wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine zur Planung passende Ortsrandeingrünung festgesetzt.

VII. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich von im Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit davon ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, welche teilweise über das übliche Maß hinausgehen.

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.
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 m². Daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.

Grassau, den 10.11.21


Stefan Kattari
Bürgermeister / Siegel



.....
Anita Ager
Veranlasser


Dipl.-Ing. Katharina Schmuck
Architektin

