



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

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die hier bisher geltende 107. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Grassau.

**I. Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der Änderungsbereich ist als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport sowie Festplatz festgesetzt.
  - 1.2 Eine Nutzung der im Planteil festgesetzten temporären Containeranlage für die Schule auf dem Festplatz ist so lange zulässig, bis die Schulerweiterung abgeschlossen ist und die Containeranlage nicht mehr benötigt wird. Als Folgenutzung ist Festplatz zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen,**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.
  - 2.2 Sofern im Planteil eine seitliche Wandhöhe festgesetzt ist, sind die Bezugspunkte der Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite bzw. die Oberkante oberstes Containerdach bei der Containeranlage. Die Höhenlage des Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.
  - 2.3 Sofern im Planteil eine Gebäudehöhe festgesetzt ist, handelt es sich um die Angabe der absoluten Höhe des Schnittpunktes der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3. Baugestaltung, Bauweise, Abstandsflächen**
  - 3.1 Als Dachform sind das Satteldach, Pultdach, Walmdach und das Zeltdach zulässig. Für die temporäre Containeranlage ist das Flachdach zulässig.
  - 3.2 Die Dachneigung wird mit 12 - 27 Grad festgesetzt, für Pultdächer und Verbindungsgänge sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
  - 3.3 Quergiebel und Dachgauben sind zulässig.
  - 3.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
  - 3.5 Parkplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Parkplätze zulässig.
- 4. Grünordnung**
  - 4.1 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:  
 Großkronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 25-30cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Kleinkronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Sträucher:  
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
  - 4.2 Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 5. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme**  
 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch geeignetes Fachpersonal auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

**II. Hinweise durch Text**

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen.
2. Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) i. V. m. § 46 WHG und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
3. Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.
4. Ein Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkniederschlägen ist eigenverantwortlich sicherzustellen.
5. Der Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern verändert werden.
6. Der Änderungsbereich liegt in Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet HQextrem.
7. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist innerhalb des Risikogebietes HQextrem gem. § 78c WHG grundsätzlich verboten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.12.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Grassau, den 15.12.21  
 Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

Grassau, den 21.12.21  
 Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

Grassau, den 27.12.21  
 Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

GEMEINDE GRASSAU  
 LANDKREIS TRAUNSTEIN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
 "GRASSAU NORD"

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB  
 für die Grundstücke Flnrn. 74, 259 und 260/8  
 (Schule und Festplatz)

ENTWURFSVERFASSER  
**plg** | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUNSTEIN  
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

20147\_H:\Projekte STADT-CAD\Schule Grassau\Planung\BP Schule Grassau.DWG  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
 Dipl.-Ing. (FH) Peter Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 14.12.2021



**LEGENDE**

**A. Für die Festsetzungen**

- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sporthalle
- Schule
- temporäre Containeranlage Schule
- EG=536,93
- WH=9,30
- GH= 553,6
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche
- Festplatz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhaltender Baum

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Festplatz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhaltender Baum



**B. Für die Hinweise**

- Flurnummer (z. B. 74)
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- bestehendes Gebäude, Abbruch geplant