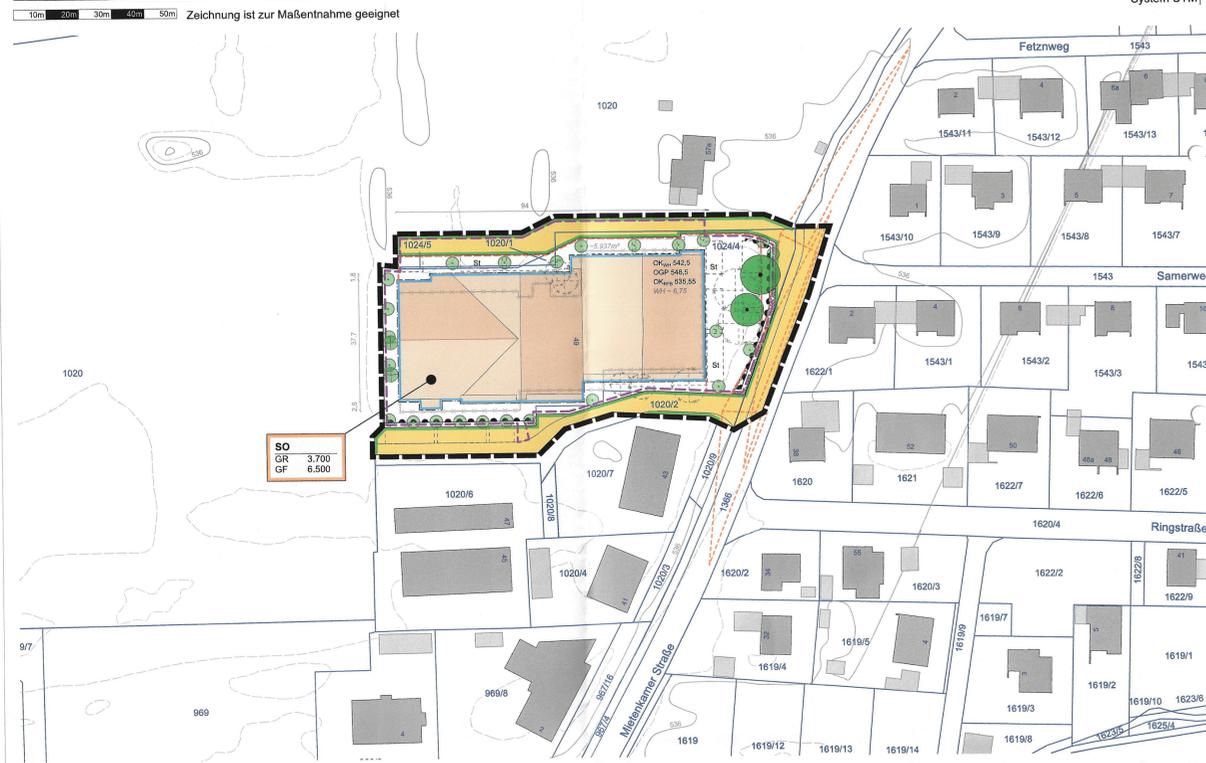


Präambel

Der Markt Grassau erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" als Satzung vom 28.03.2023.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 2 "Reifing" von 1964 inklusive aller seiner Änderungen vollständig.

A) Planzeichnung



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen und Mitarbeiterwohnen"
(2) Im Sondergebiet "Sportanlagen und Mitarbeiterwohnen" sind ausschließlich nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Sportanlagen
- Wohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Bowling- und Billardanlagen
(3) Über die Festsetzungen nach § 2 (2) hinaus sind in funktionalem Zusammenhang mit den Nutzungen nach § 2 (2) im Sondergebiet "Sportanlagen und Mitarbeiterwohnen" nach § 2 (1) folgende Nutzungen zulässig. Diese müssen den Nutzungen nach § 2 (2) in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein:
- Verwaltungsnutzungen
- Neben-, Technik- und Servicräume (z.B. Küchen)
(4) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 3.700 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 3.700 m²), bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5 (1).
(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um bis zu 100m² überschritten werden.
(3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer Grundfläche (GR) von 3.850 m² (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2)), durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, überschritten werden.
(4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer Grundfläche (GR) von 4.850 m² (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten.
(5) Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3) und (4) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.
(6) GF 6.500 Maximal zulässige Geschossfläche GF in m² (z.B. 6.500 m²) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5 (1).
(7) Die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OKmax 542,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 542,5 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches.

- (2) OGP 548,5 Maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt (OGP) in Meter über Normalhöhennull gemäß Planeinschrieb (z.B. Oberster Gebäudepunkt 548,5 m ü. NHN im DHHN2016). Der maximal zulässige oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässige Punkt des jeweiligen Gebäudes, einschließlich Dach (z.B. First) und Dachaufbauten (z.B. Kamine, Entlüftungsrohre, Antennen, Solaranlagen, Treppenhäuser, Geländer u.Ä.).
(3) OKmin 535,55 Maximale Oberkante des Rohfußbodens (OKmin) des untersten Vollgeschosses (z.B. 535,55 m ü. NHN). Die OKmin des untersten Vollgeschosses darf maximal auf der Höhe entsprechend Planeinschrieb, in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016), liegen. Sie darf auch niedriger liegen, wenn das Gebäude bis zu einer Höhe von 535,2 m ü. NHN wasserdicht hergestellt wird.

§ 5 Baugrenzen

- (1) Baugrenze
(2) Die Baugrenzen nach § 5 (1) dürfen auf einer maximalen Länge von 33% der jeweiligen Fassade, höchstens auf jeweils 5 m Länge, durch Balkone, Vordächer, Außentreppe, erdgeschossige Erker o.Ä., um bis zu 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen ist einzuhalten.

§ 6 Nebenanlagen und Garagen

- (1) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) zulässig. Stellplätze sind nur in den Flächen nach § 6 (1) und in den Bauräumen nach § 5 (1) zulässig.
(3) Von den Regelungen nach § 6 (2) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
(4) Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 7 erfüllen.
(5) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 7 Dächer

- (1) Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 17° bis 24° zulässig.
(2) Als Dachdeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.
(3) Abweichend von § 7 (1) sind Dachflächen bis maximal 50 m² als flach geneigte Dächer zulässig, sofern diese begründ sind und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich hergestellten OKmin gem. der Definition nach § 4 des Hauptdaches liegt.

§ 8 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von min. 0,5 m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten.
(2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Verkehrsflächen

- (1) öffentliche Straßenverkehrsfläche
(2) Straßenbegrenzungslinie
(3) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb).
(4) Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

§ 10 Stellplätze

Es sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend § 1 (2) 97 Kfz-Stellplätze für das Vorhaben zu erstellen.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz
- Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune, wobei die Hecken, entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 9 (1), auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
- Hecken aus Laubgehölzen
(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.
(3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugtiere muss möglich bleiben.
(4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern
- massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie, zum höhenmäßigen Ausgleich der Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche und der Anlage von Versickerungs- und Retentionsanlagen zulässig. Die Differenz der Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ur-Gelände darf maximal 0,6 m betragen.
(2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungseigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
(3) Stützmauern sind nicht zulässig.

§ 13 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und der Fahrgassen der Außenstellplätze, sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen.
(2) Auf dem Baugrundstück sind mindestens 20 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von min. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen oder entsprechende, bestehende Bäume zu erhalten. Die Bäume nach § 13 (4) dürfen darauf angerechnet werden.
(3) Neupflanzungen nach § 13 (2) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die Neupflanzungen und zu erhaltende Bäume nach § 13 (4) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 13 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
(4) Bäume zu erhalten

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1) Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
(3) Größe des vorgeschlagenen Grundstücks
(4) Vorgeschlagene Baukörper
(5) Gebäude zur Disposition
(6) Bemaßung in Metern (z.B. 94 m)
(7) Höhengichtlinie in 0,5 Metern
(8) Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
(9) Baumbestand, Erhalt empfohlen (Darstellung nach Luftbild)
(10) Bäume zur Disposition (Darstellung nach Luftbild)
(11) Sichtdreiecke 50 km/h: Anfahrtsicht 5m / Schenkellänge 70 m
(12) Hinweis zu bestehenden und vorgeschlagenen Kfz-Stellplätzen
(13) Darstellung des Straßenraumverlaufs (Straße, Fuß- und Radweg)

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen des Marktes Grassau von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neueste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplanes.
Bauliche Gestaltungssatzung des Marktes Grassau vom 05.04.2005, zuletzt geändert am 12.04.2005

3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFreiV) in Verbindung mit der TREGNW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen sind darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinführung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein-Wasserecht zu beantragen.
(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) einzuhalten. Soll von den TREGNW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

- (3) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregeneignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Aufüllungen, Aufkanten etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehendem Grundwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen.
- Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

5. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
(2) Im Hinblick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungseinrichtungen wird auf §41a BNatSchG hingewiesen. Demnach sind unter Anderem die Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.
(3) Es sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsareals folgende Quartiere und künstliche Niststätten zu exponieren:
- 2x Mauersegler-Keilkasten ("Drempelkasten"): Montage unter Dachvorsprüngen mind. 7 m über dem Erdboden an wetterabgewandten Gebäudeseiten. Freie An- und Abflugmöglichkeit ist zu beachten
- 5x Sperlingskoloniehaus: Anbringung an Außenfassade ab 2 m aufwärts an wetterabgewandten Gebäudeseiten
- 5x Fledermaus-Ganzjahresquartiere ab 3 m aufwärts. Auf freie An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten.
(4) Abrissarbeiten der Bestandsgebäude sind nur in dem Zeitraum zwischen dem 1. September und 31. Oktober zulässig.
(5) Kann das Zeitfenster nach Hinweis 5 (4) nicht eingehalten werden, so ist der Abbruch der Strukturen an den Außenbereichen des Gebäudes prinzipiell möglichst schonend durchzuführen sowie durch einen Spezialisten (Artenschutz) zu begleiten, so dass ggf. aufgefundene Tiere (Fledermäuse) in Quartieren geborgen werden können. Ebenso sind durch einen Spezialisten vor Beginn der Abrucharbeiten Kontrollbegehungen hinsichtlich der Anwesenheit von Niststandorten gebäudebrütender Vogelarten durchzuführen und ggf. entsprechende Gebäudebereiche übergangsweise zu schonen. (für Durchführungsvertrag)

6. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Hinweise zum Immissionsschutz

Für das Vorhaben besteht ein Lärmgutachten (6181-01_E02) von Hook & Partner, dessen Vorgaben vollumfänglich zu berücksichtigen sind.

8. Hinweise zu Überschwemmungsgebieten

- (1) Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans befindet sich vollumfänglich in einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Im Falle eines eintretenden Hochwasserfalls innerhalb des Geltungsbereiches kann es zu Wasserstufen von bis zu 2,0 m kommen. Innerhalb dieser Risikogebiete wird für bauliche Anlagen eine Hochwasserrisiko angepasste Bauweise empfohlen.
(2) Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird hingewiesen.

D) Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tennishallen Grassau" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB wurden am 29.07.2022 örtlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom 11.07.2022, hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 stattgefunden. Dies wurde am 29.07.2022 örtlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 11.07.2022, hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 23.11.2022, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.12.2022 örtlich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 23.11.2022, hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 31.01.2023 stattgefunden.

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.03.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" in der Fassung vom 09.03.2023 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grassau, den 30.03.2023
Stefan Katari, Erster Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" wurde am 06.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Grassau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Grassau, den 06.04.2023
Stefan Katari, Erster Bürgermeister

Markt Grassau
LANDKREIS TRAUNSTEIN
Original



Bebauungsplan
"Tennishallen Grassau"
als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 BauGB i.V.m. §13a BauGB

Satzung vom 28.03.2023
in der Fassung vom 09.03.2023

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Marktstraße 1 83224 Grassau
Marktstraße 3 83112 Freudorf
L 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de
Gemeinde: MARKT GRASSAU
Marktstraße 1 83224 Grassau
L 08641 4008-0 f. 08641 4004-31
e. info@grassau.de
Projektnummer 1264