

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II. ZEICHENERKLÄRUNG

01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

	"Allgemeines Wohngebiet" (gemäß §4 BauNVO)		Baugrenzen für Hauptgebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung vom 24.07.1992		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung		Firstrichtung
II	maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)		Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)
GRZ 0,30	maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,30) (ohne Stellplätze und Zufahrten)		Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +538,30m üNN)
GFZ 0,60	maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,60)		bestehende Schachtdeckel mit Höhenangabe (z.B. +537,70m üNN)
WH 6,50	Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 6,50m)		zu pflanzende und dann zu erhaltende standortssichere Bäume und Sträucher
			Private Verkehrsfläche

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Wandhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1675/8 Flurstücksnummer (z.B. 1675/8)

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt:

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

02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Grundflächenzahl (GRZ): 0,30 (gem. BauNVO 1977)
- b. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,60 (gem. BauNVO 1977)
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +538,30). 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. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- 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 wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

04. Pro Bauraum sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA maximal 3 WE pro Bauraum gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 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.
 - 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. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2021 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.11.2021 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2021 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Grassau, den 10.11.2021

(Der Bürgermeister / Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.11.2021 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den 13.11.2021

(Der Bürgermeister / Siegel)



Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 "Reit"
im Bereich Nussbaumweg 22b, 83224 Grassau
FI-Nr.1675/8

Markt Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:



Plandatum: 04.06.2021
geändert: 09.11.2021

Die Markt Grassau erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9, §10 und §13a Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG