

I. Zeichnerische Festsetzungen



M = 1 : 1000



II. Zeichnerklärung

1. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Grenze des Änderungsbereichs
- Fristrichtung, zwingend einzuhalten
- Zulässig 2 Vollgeschoss als Höchstgrenze
- Dorfgebiet (gem. § 5 Bau NVO)
- Privatflucht
- WH=6,20
- Maß der seitlichen Wandhöhe (z. B. max. 6,20 m)
- TU
- Flächen für Oberdachungen (Terrassen)
- Flächen für Garagen (Ga) und Nebengebäude (N)
- Ga+H
- zu pflanzende, heimische Obstbäume (Halbstämme, Standortgerechte Sorten)
- Einfahrt
- Fuf - Nummer (z. B. 700 / 2)

2. Für die Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorhandene Flurstücknummern (z.B. 700 / 2)
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

III. Textliche Festsetzungen durch Text

- 1.) Die Art der baulichen Nutzung wird als "Dorfgebiet" gem. § 5 Bau NVO (MD) festgesetzt.
- 2.) Das Maß der Baulichen Nutzung GRZ = 0,36 / GFZ = 0,45
- 3.) Im Änderungsbereich wird unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eine Überschreitung der Bauvorgaben durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu 1,50 m zugelassen.
- 4.) Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 16° - 26° festzusetzen.
- 5.) Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfrist muss mind. 0,50 m höher liegen als der Ansatz des Quergiebels.
- 6.) Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach. Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebels ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 0,80 cm zulässig.
- 7.) Für Wohnungsgrößen bis 70 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze.
- 8.) Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rottau" und der erlassenen Satzung.
- 9.) Die seitlichen Wandhöhen sind objektbezogen festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK - Rohboden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- 10.) Die Höhenlage wird auf Oberkante Rohdecke Erdgeschoss in Metern ü. NN festgelegt. (536,04 ü. NN)

IV. Textliche Hinweise

- 1.) Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M=1:1000 gefertigt. für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2.) Fachliche Informationen und Empfehlungen zur Grundwasser- und Wasserversorgung.

- 2.1 Grundwasser/Wasserversorgung
 - 2.1.1 Grundwasser
Der Planungsbereich ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Piezometern zu Grundwasserständen liegen für den Planungsbereich nicht vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
 - 2.1.2 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist laut Begründung zum Bebauungsplan durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.
Die ausreichende Eignung und der Umfang des Wasserschutzbereichs sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.
- 2.2 Oberflächenwässer/Überschwehmungssituation.
2.2.1 Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.
Auch im Planungsbereich können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsbereich zuzuführende Wasser zu beachten.
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.
- 2.2.2 Oberflächenwässer
Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.
- 2.3 Abwasserentsorgung.
2.3.1 Schmutzwasser
Das Abwasser ist im Transportsystem zu erfassen (§56 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen sowie des Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

2.3.2 Niederschlagswasser

- Unverschlussetes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanäle und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdrachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Niederschlagswasser vorgelagerten werden.
Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:
- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnispflichtige Versickerung vorliegt.
Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Um der Versickerung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
 - 2.3.3 Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenregennutzungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
 - 2.4 Altlastenverdrachtsflächen
In der Bauplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdrachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdrachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungsschritte im Rahmen der Bauplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

V. Unterschriften

Veranlasser:

Nanbergen Marianne
Kreuzstraße 20, 83244 Rottau.
(Fl. Nr. 700 / 2)

Nachbarn:

Sichler Michael
(Fl. Nr. 700 / 5)

Höfmann Franziska und Stefan
(Fl. Nr. 702)

Niedermittl Helmut und Ursula
(Fl. Nr. 700 / 4)

Stephan Hubert
(Fl. Nr. 700 / 1 und 700 / 3)

VI. Verfahrensmerk Bebauungsplan ohne frühzeitige Bürger und Behördenbeteiligung

- 1.) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.06.2021 öffentlich ausgestellt.
- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.06.2021 öffentlich ausgestellt.
- 4.) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung beschlossen.

Grassau, den 20.05.2021

1. Bürgermeister

5.) Ausgefertigt

Grassau, den 23.06.2021

1. Bürgermeister

- 6.) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.07.2021 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 02.07.2021

Planfertiger:

Frank Alexander
Friedwäldcher Str. 11 b
83250 Marquartstein

Markt Grassau



4. Änderung des Bebauungsplanes "Rottau"

Landkreis Traunstein

Vereinfachtes Verfahren §13 a BauGB
der
Marktgemeinde Grassau
im Bereich Kreuzstraße
Fl. Nr. 700 / 6 (Verm. 700 / 2)

Plandatum: 29.01.2021
geändert: 18.05.2021

Planfertiger:

Frank Alexander
Friedwäldcher Str. 11 b
83250 Marquartstein

