

MARKT GRASSAU
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 6 "GRASSAU REIT"
LANDKREIS TRAUNSTERN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Grundgesetz...

II. ZEICHNERKLÄRUNG
A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Stadteigentum - Senioren-Ferienheim / Betriebses Wohnen / Tagespflege - gemäß § 11 BauNVO
Agriertes Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Agrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grünflächen mit Festsetzung gemäß Landesplan, Art. 23 der Grundgesetz
Grünflächen mit Festsetzung gemäß Landesplan, Art. 23 der Grundgesetz

- Zu pflanzende standortübliche Bäume und Sträucher
Bestehende zu erhaltende Bäume und Sträucher

- Fristrichtung
SD Flächen
FD Flächen
P Pflanzloch

- Maisgrenze in m z.B. 2,00 m
Kegelspitze Höhe 0,10 m, NN der Rodenke von Gehäusen und Gebäuden in m z.B. -588,30 m

- Überflurgründ
Landschaftselemente
Sichtbereich mit Bepflanzung (z.B. 70,00m / 4,00m)

B. FÜR HINWEISE

- Gehungsbereichszone der Bebauungspläne "Reit"
Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
Anzahlsektoren Grundstückszone

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugelände wird als "Sondergebiet Alleenheim / Betriebses Wohnen / Tagespflege" (gemäß § 11 BauNVO) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.

- Die Flächen im Bereich der Baugelände sind als "Sondergebiet Alleenheim / Betriebses Wohnen / Tagespflege" festgelegt.

- Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,20, 0,50 - siehe zeichnerische Festsetzungen

- Gründflächen (gem. Landschafts- und Standortplan) können nicht zu GRZ und GRZ Berechnung herangezogen werden.

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und eingestrichene Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugelassen.

- Soweit die speziellen Abstandsflächen unterschritten werden ist dies ausserordentlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

- 5. Mitstreifen sind bis zu einer Größe von 15 m² pro Einheitsbau und in Doppelhaushälfte, Mehrfamilien / Sondergebiet, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch...

- 7. Die Oberkante des Bodens im Erdgeschoss ist bei Mehrfamilien maximal festgesetzt (z. B. +588,30) herabzusetzen...

- 9. Sanftböden sind mit einem Dachneigung 15°-28° auszurichten.
Angaben bzw. feststehende Gängen und Nebenräume mind. 12°

- 11. Dachterrassen können auf Nebengebäuden bei Doppelhaushäusern zugelassen werden.

- 12. Im Auftragsbereich sind Übergänge nach Baugrenzen oder Dachgebäude an einer Dachneigung von mindestens 21° erlaubt.

- 14. Für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, werden bis zu einer Höhe von 10 m zwei oder drei Geschosse für ein Wohneinheit zulässig.

- 15. Private Einheitsbauanlagen / Parkanlagen sind aus verkehrsmäßigem Blick durchsichtbar...

- 16. Erhebung des offenen Bereichs (Einwassersgrenze) ist der verbleibende Übermaßbereich...

- 17. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind soweit sie über das übliche Maß...

IV. TEXTLICHER HINWEIS

- 1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind soweit sie über das übliche Maß...

- 2. Im Planungsbereich ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, Höc- und Zuluftrichtungen...

- 3. Sofern Dachdurchdringungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Verankerung erforderlich...

- 4. Auf die Möglichkeit der Regenwasserentlastung z. B. zur Gartenbewässerung und Vieh-Spülung wird hingewiesen...

- 5. Kabelverleitetränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und die Einführungen einzudecken.

- 6. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wind abgeblasene Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen ergreifen...

- 7. Der Aufwandsbereich liegt im allgemeinen Gebiet der freien Äcker.

- 8. Stormversicherung ist für die Gebäudeversicherung zu empfehlen.

- 9. Toleranzumleitung, Nutzung, unterschiedliche Leitungen und Kanäle in der Anlage 2015 der Fachplanungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen wird hingewiesen.

- 10. Erneuerbare Energien.

- 11. Die Fassadengestaltung im Sondergebiet Alleenheim / Betriebses Wohnen wird beim Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren durch Herrn Keeselbauer Rupert Senhoffer und dem Planer Herrn Hans Hoenninger abgestimmt und festgesetzt.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung der Bebauungspläne mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2021 wurde gemäß § 5 Abs. 2 in der Zahl 13.08.2021, welche dementsprechlich 13.08.2021 öffentlich ausliegt, mit dem Hinweis, dass von einer Einsichtnahme abgesehen wird.

Den befristeten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zahl vom 12.07.2021, bis einschliesslich 13.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates Bauausschusses am 21.05.2021 die Änderung des Bebauungspläne mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grassau, den 23.05.2021 (Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ebenfalls durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am 05.11.2021.

Die Änderung des Bebauungspläne mit der Begründung wird seit demselben Tag zu den öffentlichen Dienststellen im Rathaus zu jedem amtsdienlichen Tag...

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Art. 4 der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungspläne tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Grassau, den 05.11.2021 (Der Bürgermeister)



MARKT GRASSAU
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 6 "GRASSAU REIT"
LANDKREIS TRAUNSTERN

Grassau, den 28.08.2019 gezeichnet, 17.12.2020 gezeichnet, 31.05.2021 gezeichnet, 21.08.2021 gezeichnet.

Der Planfertiger: HANS HORNBARGER ARCHITEKT, MITTELWEG 4, 8224 GRASSAU, TELEFON 089/1221, TELEFAX 089/...

