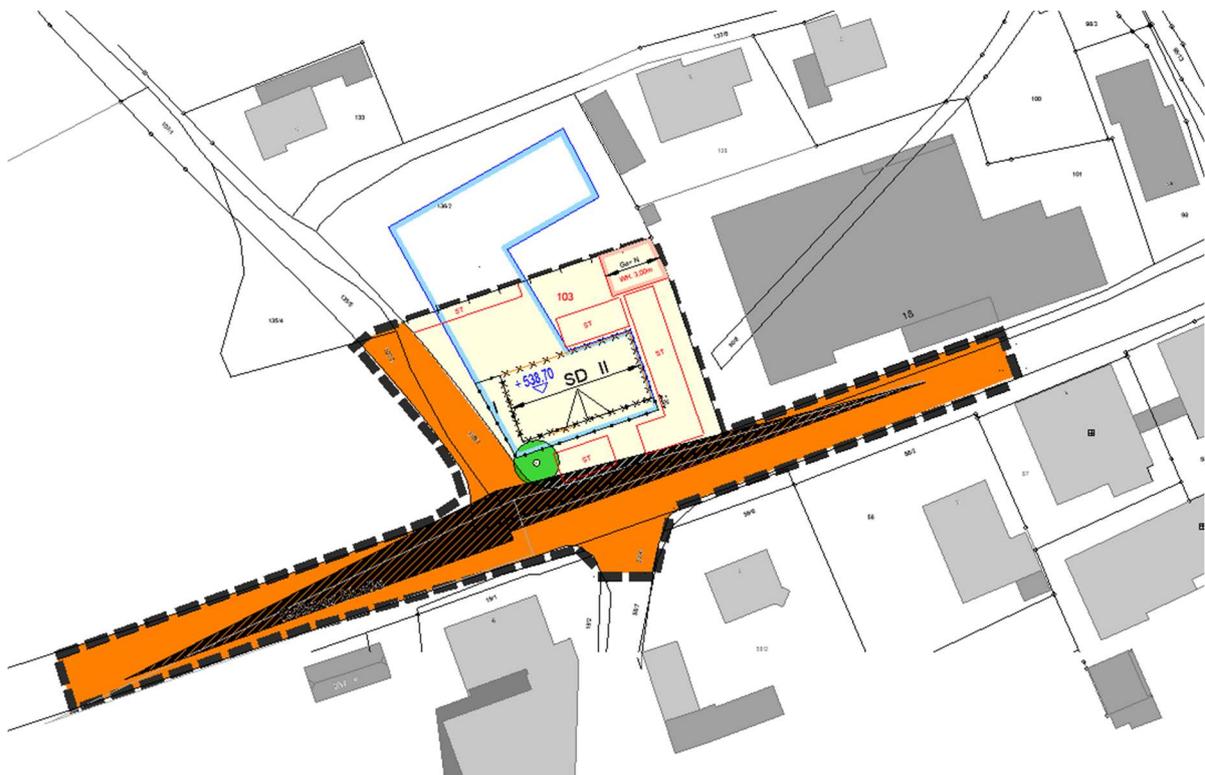




**Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 „Grassau-Nord“  
des Markt Grassau - Rottauerstraße - 83224 Grassau  
im Bereich der Flurnummer 103**

in der Fassung vom 20.07.1988  
geändert: 12.12.2022





## **I. Planungsrechtliche Voraussetzung**

### **1.0 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage**

Der bestehende Flächennutzungsplan weist hier im zu überplanenden Bereich ein Mischgebiet aus.

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen in der jeweils gültigen Fassung. Diese sind online abrufbar unter:  
<https://www.grassau.de/baurechtssatzung>

### **2.0 Aktuelle bauliche Nutzung**

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“

Die bauliche Nutzung ist darin wie folgt geregelt:

Es ist „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich gilt eine offene Bauweise

Die für die Hauptgebäude ist eine max. seitliche Wandhöhe von 6,60m festgesetzt.

Dass Maß der seitlichen Wandhöhe ist, im Plan teil objektbezogen bestimmt.

Als Bezugspunkt gelten die OK-Rohdecke im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit OK-Dachhaut.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt auf: 0,4

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt auf: 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist im bebaubaren Teil des Änderungsbereiches mit II, also auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 26° zugelassen.

Der First des Hauptgebäudes ist parallel zur Längsseite des Baufensters anzuordnen.

Zur Dacheindeckung sind nur roten oder rotbraunen Dachziegel und Holzschindeldächer, sowie Kupfereindeckung zulässig.

Auf dem Grundstück befindet sich ein zu erhaltender Baum.

Stellplätze sind im Änderungsbereich zeichnerisch festgesetzt und sind entsprechend ortsüblich nachzuweisen.

Die Dachabwässer sind über Sickerschächte und die Niederschlagswasser von den Hofflächen sind breitflächig zu versickern.



## **II. Lage, Größe und Beschaffenheit der betroffenen Flächen**

- 1.0 Die von der Bauleitplanung betroffene Flurnummer 103 liegt im Bereich der Rottauerstraße 6. Gleich bei der Ortseinfahrt West von Rottau kommend auf der linken Seite. Das Ärztehaus würde den Anfang einer bestehenden Ladenkette ergeben.
- 2.0 Die von der Änderung betroffene bebaubare Fläche des Flurstückes 103 ist im Bebauungsplan vom 25.01.1990 ca.1280 m<sup>2</sup> groß.
- 3.0 Das Gelände ist im Wesentlichen eben, es ist ein vorhandener Baum vorhanden, der bestehen bleiben muss.

## **III. Anlass der Planung**

Dadurch das im Erdgeschoss eine Apotheke größer 100 m<sup>2</sup> entstehen soll wie auch die Praxen, die eine gewisse Höhe benötigen, um die aktuelle Technik zu realisieren, sind abgehängte Decken, wie auch eine max. lichte Höhe von 3.00 m Höhe nötig. Deshalb erhöhen wir die seitliche Wandhöhe von 6.60 m auf 8.50 m. Durch den Laubengang und den näheren Bezug zur Straße wollen wir mehr „Ladenfeeling“ erreichen. (Erweiterung der Baugrenzen)  
Durch den Nachweis der Stellplätze, und um barrierefreies Bauen zu schaffen (Rampen) kommen wir auf eine GFZ von 0,65 statt 0,4.

Um die Innenentwicklungspotentiale so gut wie möglich auszunutzen und eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird lediglich das Baufenster, die Grundflächenzahl wie auch die seitliche Wandhöhe zeitgemäß angepasst.

Hierbei werden das Ortsbild und der Maßstab der umgebenden Bebauung so gut als möglich aufgenommen.



#### **IV. Geplante bauliche und sonstige Nutzung**

##### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Es ist „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

##### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,65 festgesetzt und somit erhöht  
Dafür gilt diese gemäß der aktuellen Berechnung der BauNVO, d.h. inkl. Stellplätzen,  
Zufahrten, usw.
- b. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird weiterhin mit 0,8 festgesetzt.  
Hierbei gilt die aktuelle Berechnung gemäß BauNVO.
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in  
Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +538.52). Diese gilt bauraumbezogen gemäß  
Planzeichnung und liegt 40 cm über dem Bezugspunkt Straßenmitte.
- 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  
Bezugspunkt gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Die Wandhöhe  
wird auf das Maß von 8.50 m festgesetzt.  
Bei Garagen und Nebengebäuden wird die max. Wandhöhe von 3.00 m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße wird gemäß Planzeichnung wie bisher auf  
zwei Vollgeschoße festgesetzt.

##### 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- a. Die überbaubare Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude, Nebengebäude und für  
Garagen, Carports gemäß Planzeichnung festgesetzt.  
Um die Innenentwicklungspotentiale gemäß §1 Abs.5 Satz 3 BauGB so gut als möglich  
auszunutzen und die Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird die Größe und  
Lage der Baugrenzen an die Wünsche des Bauherrn angepasst.  
Das Baufenster wird um einen Teil des Nebengebäudes, Eingangsbereich und um den  
Laubengang erweitert.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien,  
Eingangsüberdachungen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von  
Niederschlagswasser zulässig.
- c. Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt.



#### 4.0 Äußere Gestaltung

- a. Sämtliche Hauptgebäude sind wie bisher mit einem Satteldach der Dachneigung  $18^\circ$  bis  $26^\circ$  auszubilden.  
Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Satteldach der Dachneigung  $12^\circ$  bis  $26^\circ$  auszubilden.
- b. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind.  $21^\circ$  Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von  $1/3$  der Gebäudelänge zulässig.  
Darüber hinaus gelten die ortsüblichen Festsetzungen für Quergiebel:
  - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 30 cm tiefer liegen als der Hauptfirst
  - Die Dachneigung darf max.  $5^\circ$  steiler sein als das Hauptdach.
  - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

#### 5.0 Nachzuweisende Stellplätze

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Gewerbeeinheiten sind gemäß GStellV auf dem Baugrundstück nachzuweisen und sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

#### 6.0 Erschließung

Die Erschließung ist mit dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan hinreichend gesichert.

### VI. Belange von Natur und Landschaft

#### 1.0 Natur

In der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung befindet sich auf dem Grundstück ein zu erhaltender Baum.



## 2.0 Wasser

- a. Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüberhinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden.  
Zudem ist ein zeitweise hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. (z.B. erhöhte Eingänge, wasserdichte Sparteneinführungen, Überhöhung von Tiefgarageneinfahrten usw.) Die „Hochwasserfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit soll beachtet werden. Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextem) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG.)
- a. Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig vor Ort über eine belebte Oberflächenschicht versickert werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.  
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässern (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TEN GW) sind einzuhalten. Gegeben falls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Im Bereich belasteter Flächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.
- b. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC- Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-Wasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private Trinkwasser entstehen.



## **VII. Kosten**

- 1.0 Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Änderung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten.
- 2.0 Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes tragen die Veranlasser.

## **VIII. Auswirkung auf die Gemeinde und Eingriffsregelung**

- 1.0 Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung insbesondere durch die Schaffung von Praxisräumen und einer im Dorf liegenden Apotheke.
- 2.0 Nachdem es sich um eine Relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keine spürbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.
- 3.0 Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern, daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

Grassau den 01.12.2022

Der Planer

Die Veranlasser:

Markt Grassau

---

MH-Mix & Hornberger Bau GmbH

---

Wohnlinie

---

Der Bürgermeister

Markt Grassau - Rottauerstraße - 83224 Grassau  
Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“  
in der Fassung vom 20.07.1988

