



B e g r ü n d u n g

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ Flur-Nr. 76 In der Fassung vom 09.09.2019/17.03.2020/22.07.2021

Inhalt: Teil I Begründung



Teil I

Begründung

1. Allgemeines

- a) Im Bereich des Bebauungsplanes "Rottau" wurden in der Vergangenheit mehrfach Änderungen und Erweiterungen vorgenommen.
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 76, Anwesen Kirchplatz 3 der Gemarkung Rottau, Marktgemeinde Grassau, soll ein Baurecht für den Anbau zur Schaffung eines Raumes für Musikproben und Veranstaltungen geschaffen werden.
Im südlichen Grundstück ist ein weiteres Baurecht für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.
- b) Mit Beschluss vom 24.09. 2019 des Bauausschusses wird das Bauleitverfahren durchgeführt.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planerische Aspekte

Der Bedarf bzw. die Notwendigkeit eines flächenrelevanten Raumes der für Musikproben genutzt werden kann ist seit Jahren bekannt und unbestritten erforderlich. Die Gemeinde verfügt über kein Gebäude bzw. Grundstück das geeignet wäre. Die Schaffung eines solchen Raumes soll auch für gesellschaftliche Zwecke nutzbar sein. Die Möglichkeit des Anbaues in Verbindung mit dem bestehenden Pfarrheim ist deshalb als alternativlos anzusehen.

1. Die Lage im Dorfmittelpunkt/Zentrum, nahe der Kirche und des Veranstaltungplatzes mit Pavillon.
2. Keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
3. Sparsamer Umgang von Grundstücksflächen (innerörtliche Verdichtung).
4. Vorhandene Infrastruktur wie Sanitärräume, Eingangsbereich, Abstell- und Wirtschaftsräume sowie Stellplätze vorhanden (wirtschaftliche Mehrfachnutzungsmöglichkeit).

Die Grenzbebauung ist gegeben durch den vorgenannten Bestand sinnvoll und notwendig.

Neben den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer zeitgemäßen Erschließung sind auch ortsplanerische Belange sowie die Abhandlung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Geplant ist die Änderung des Bebauungsplanes zur Bildung eines Baurechts auf dem bereits bebauten Grundstück Flur-Nr. 76 als Dorfgebiet MD für den Erweiterungsbau im Anschluss an das Pfarrheim und ein weiteres Baurecht im Süden des Grundstückes.

4. Bestandsaufnahme – Lage

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Dorfmitte Rottaus.
Die Erschließung erfolgt über den Kirchplatz.
Die zu überplanende Fläche ist als Dorfgebiet MD ausgewiesen.
Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.100 m².

5. Rechtsgültige Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan (FINPl.)

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Dorfgebiet MD dargestellt.

5.2 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

6. Änderung der Bauleitplanung

Allgemein

Hierzu ist auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.09.2019 zu verweisen, wonach in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern künftige Neuausweisungen von Bauland auf den örtlichen Bedarf einzuschränken sind.

6.1 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



6.2 Bebauungsplan

a) Festsetzung

Baugrenzen / Wandhöhen:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist die gleiche räumliche Ausdehnung und Gebietsartfestsetzung wie der Flächennutzungsplan auf. Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen für Gebäude als „Dorfgebiet MD“ mit Festsetzung verschiedener Vollgeschosszahlen und verschiedenen maximalen Wandhöhen samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäude.

Ein zusätzliches Baufenster soll im Süden des Pfarrsaals durch eine mögliche Erweiterung des Saals oder/ und eines überdachten Außenbereichs geschaffen werden - Entwurfsabhängig

Auf Grund der bestehenden Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO zulässig.

Die Zulassung von verringerten Abstandsflächen ist in städtebaulicher Hinsicht durch aus vertretbar und sinnvoll.

Die Abstände zwischen den Baugrenzen sind so bemessen, dass eine Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes sowie des Brandschutzes nicht erkennbar ist.

Zudem wird damit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB Rechnung getragen, womit mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

b) Textfestsetzungen

Nach den weiteren Textfestsetzungen sind Baugrenzenüberschreitungen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker sowie für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Größe von max. 15 m² generell zulässig.

Des weiteren sind Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, um einen bessere Belichtung im Dachgeschoss zu erreichen.

Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° - 30° wegen optimaler Ausnutzung von energetischen Anlagen zugelassen. Angebaute bzw. freistehende Garagen- und Nebenanlagen haben eine Dachneigung von mind. 12° aufzuweisen.

Die Dachüberstände an Hauptgebäuden haben allseitig mind. 1,0 m zu betragen, an Nebengebäuden mind. 0,80 m. Bei Balkonen hat das Vordach die Balkonaußenkante 0,50 m zu überragen.

Bei zulässiger Grenzbebauung wird grenzseitig auf einen Dachvorsprung verzichtet.

Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen herzustellen.



Stellplatzverordnung:

Für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, werden bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² 1,5 Stellplätze und einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze gefordert.

Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Doppelhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Veranstaltungsräume gilt die Garagenstellplatzverordnung GaStellV 4.1 der Bayerischen Bauordnung. 1 Stellplatz pro 5 Besucher.

Geh- und Fahrrecht durch das nördliche Grundstück ist bei Grundstücksteilung erforderlich, um das Bauvorhaben auf dem südlichen Grundstück zu realisieren.



c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,45** für das „Dorfgebiet MD“ festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit max. **0,45** für Gebäude im Dorfgebiet MD festgesetzt werden.

d) Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „MD Dorfgebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

e) Ortsrandeingrünung

Nicht erforderlich, Bepflanzung im Bestand.

f) Straßenrecht

Erschließungsstraße über Kirchplatz wie Bestand

g) Wasserrecht

Gemäß den Textfestsetzungen Ziffer III und Texthinweisen Ziffer IV sind die wasserrechtlichen Belange hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Ableitung und Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus privaten Hof- und Zufahrtsflächen berücksichtigt. Ferner wird auf die Vorschriften der NWFreiV und auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen hingewiesen.

7. Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

7.1 Straßenerschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Kirchplatz wie Bestand und die Privatzufahrt.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achenal ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.



8. Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungsplanung mit den festgesetzten Baurechten fügt sich hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen in den Textfestsetzungen sowie aufgrund der zulässigen Baukörpergrößen und Bauhöhen in die Maßstäblichkeit der angrenzenden Umgebungsbebauung ein.

Angesichts der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden vermehrt Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt.

9. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Grassau – im Alpenvorland in den Chiemgauer Alpen gelegen – ist der Region 18 als mögliches Unterzentrum zusammen mit Marquartstein zugeordnet. Diese Änderungs- und Erweiterungsplanung erfüllt die Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern (Festlegung B II Nr. 3.1 ff) hinsichtlich einer organischen Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch im nur notwendigen Umfang.

10. Auswirkungen

Die Auswirkungen dieser Änderungsplanung sind als unbedenklich bzw. gering einzustufen.

11. Umweltprüfung

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Markt Grassau - Marktstraße 1 - 83224 Grassau
Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau"
für das Grundstück Flur-Nr. 76 jeweils in der Fassung vom
09.09.2019/17.03.2020/22.07.2021



Seite 8 von 8

Markt Grassau , 17.06.2022
09.09.2019/17.03.2020/22.07.2021

Grassau, den

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stefan Kattari', written over a horizontal line.

1. Bürgermeister Stefan Kattari

HANS HORNBERGER
A R C H I T E K T

Kucheln 29, 83224 GRASSAU
TELEFON 08641/2321; TELEFAX 08641/5346

IA. S. G. G. Y
Planfertiger