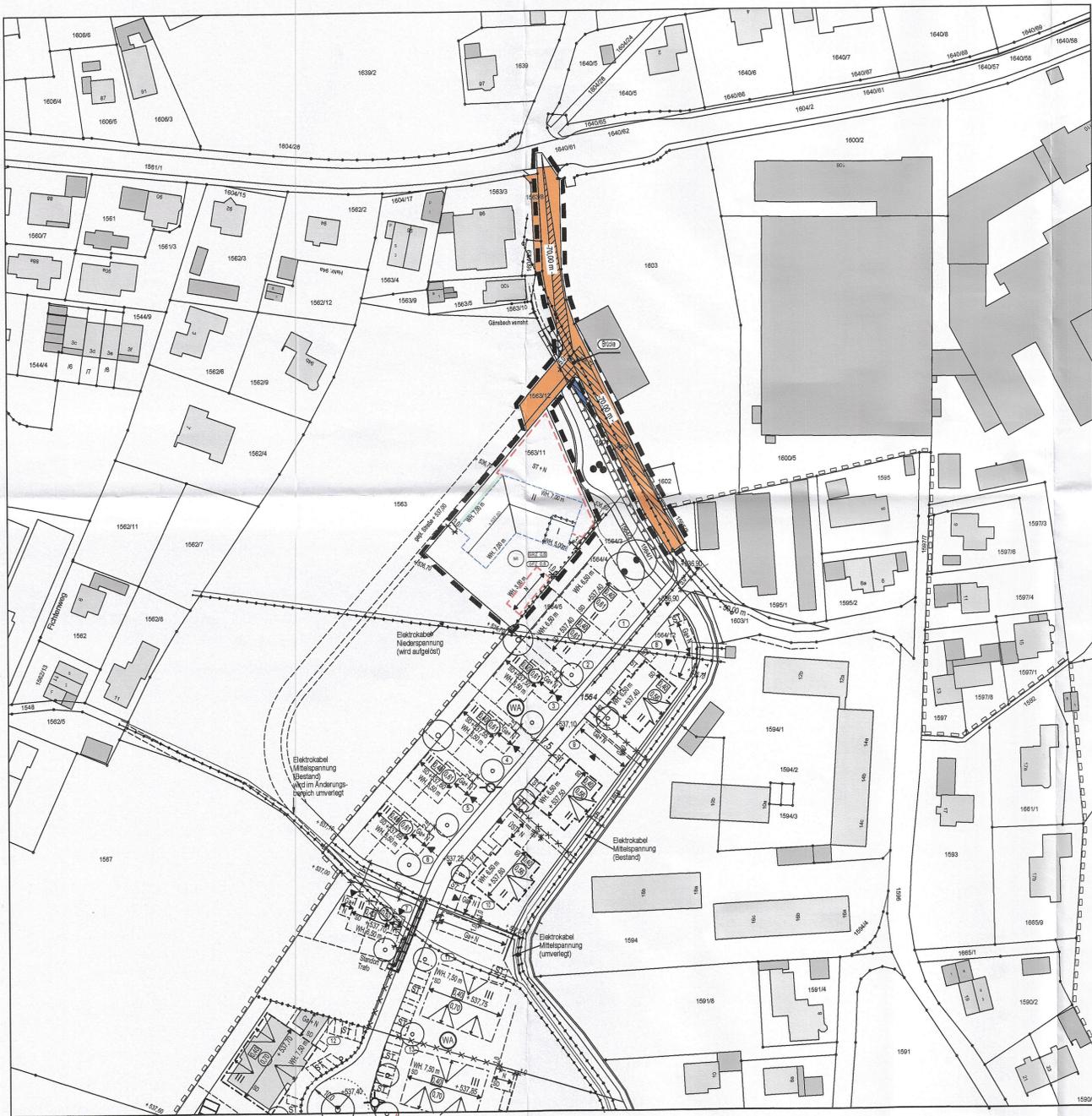


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



MARKT GRASSAU

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 6 "GRASSAU REIT IM BEREICH DER FL.-NR. 1563/11 + 1563/12"

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanerweiterung als Satzung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 - I Maximal 1 Vollgeschoß zulässig
 - II Maximal 2 Vollgeschoße zulässig
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,60)
- Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (z.B. 0,60)
- WH 7,00 Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 7,00 m bei Satteldach)
- Baugrenzen
- Flächen für Garagen, Nebengebäude, Überdachte Stellplätze und Stellplätze
- N Nebengebäude
- ST Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- Maßangabe in m, z.B. 3,00 m
- festgesetzte Höhe ü. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +537,60 m
- Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,0m / 5,0m)
- Offener Bachlauf mit Uferstreifen - für Pflege und Instandhaltung freizuhalten

B. FÜR HINWEISE

- Grünflächen mit Festsetzung gemäß Landschafts- und Grünordnungsplan zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Kindergarten Reit" i. d. aktuellen Fassung des Planungsbüros Hohmann Steinert vom 21.06.2021
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Reit"
- Grundstücksgrenze bestehend
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1563/11 Flurnummer, z.B. 1563/11
- +38,78 Bestehende Höhe ü. NN des Geländes in m, z.B. 536,70 m

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (gemäß § 6 BauNVO) festgelegt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 - siehe zeichnerische Festsetzungen
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,60 - siehe zeichnerische Festsetzungen
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Rampen, Treppen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugelassen.
4. Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
5. Als unterer Bezugspunkt wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü. NN festgesetzt (z.B. RB +537,32). Dieser gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
6. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Bei Flachdächern und Dachterrassen gilt der obere Abschluss der Außenwand (Attika).
7. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorgeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.

8. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16°-28° auszubilden. Angebaute bzw. freistehende Nebenanlagen mind. 12°. Dachterrassen sind auf eingeschossigen Gebäudeteilen zulässig.
9. Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote, braune und rotbraune Eindeckungen. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung zulässig.
10. Im Erweiterungsbereich sind Quergiebel ab einer Dachneigung von mindestens 21° erlaubt. Die Quergiebel sind mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
- Der Ansatz der Quergiebels muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
- Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
11. Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen:
Hauptgebäude mind. 1,00 m
Nebengebäude mind. 0,60 m
12. Private Erschließungsflächen / Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
13. Stellplätze sind nördlich der Baugrenze für Hauptgebäude anzuordnen.
14. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.a.) herzustellen.
15. Entlang des offenen Bachlaufs (Entwässerungsgraben) ist der Uferlandstreifen in einer Breite von 5,0 m stets uneingeschränkt freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen etc. sind dort unzulässig. Für den Gewässerunterhalt ist das Betreten und Befahren durch den WBV Gänsbach zu dulden.
16. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbehindernde Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen - insbesondere bei größerem Stammdurchmesser - eine Sichtbehinderung dar.
17. Der Naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Grünordnung wird durch den Grünordnungsplan zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Grassau Reit" (im Bereich der FL.Nr. 1563, für die Errichtung einer Kindertagesstätte) in der Fassung vom 21.06.2021 des Planungsbüros Hohmann Steinert, festgesetzt.

IV. TEXTLICHER HINWEIS

1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine privatrechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.
2. Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich.
3. Sofern Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls 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. Verfahrensrichtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn / Bauherrin rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Eine Bauwasserhaltung muss mindestens vier Wochen vorher beantragt und in Begleitung eines anerkannten privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) ausgeführt werden. Es darf jeweils nur das Wasser einer Baumaßnahme in den Gänsbach eingeleitet werden. Die Bauwasserhaltung ist deshalb zeitlich mit den bereits beantragten und genehmigten Bauwasserhaltung abzustimmen, diese sind bei der Gemeinde zu erfragen. Gegebenenfalls ist eine hydraulische Berechnung eines Fachbüros mit dem Antrag vorzulegen, um zu ermitteln, ob das Gewässer die einzuleitenden Wassermengen schadlos ableiten kann.
4. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und Wc-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
5. Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedungen einzu beziehen.
6. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. §37 WHG ist einzuhalten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
7. Der Erweiterungsbereich liegt im eingedeichten Gebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden.
8. Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH wird hingewiesen.
9. Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle in der Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

10. Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserpumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
11. Bezüglich des Schallschutzes wird auf die Aussage/Feststellung vom 08.12.2020 der Sachverständigen für Immissionsschutz - Bauphysik - Akustik PartG mbB Hook & Partner hingewiesen.
12. Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ...12.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am ...26.02.2021 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...23.12.2020 hat in der Zeit vom ...01.03.2021 bis ...26.03.2021 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...23.12.2020 hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis ...26.03.2021 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...12.07.2021 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. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...12.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...23.08.2021 bis ...24.09.2021 öffentlich ausgestellt. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...05.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...05.10.2021 als Satzung beschlossen.

Grassau, den 23.10.2021

(Der Bürgermeister)

Ausfertigung
Grassau, den 28.10.2021

(Der Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.11.2021 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 05.11.2021

(Der Bürgermeister)



MARKT GRASSAU

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 6 "GRASSAU REIT IM BEREICH DER FL.-NR. 1563/11 + 1563/12"

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Grassau, den 01.09.2020
Geändert 17.07.2021
05.10.2021

Der Planfertiger S. G. J. HANS HORNBERGER ARCHITEKT MITTERFELD WEG 4, 83224 GRASSAU TELEFON 08641/2321, TELEFAX 5346



M. = 1:1000