

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



# MARKT GRASSAU

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 " REIFING " ( im Bereich Fl.-Nr. 1630/5 )

### LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a 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 Bebauungsplanänderung als Satzung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG  
A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Änderungsbereichs
- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- GRZ 0,40 maximal zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 0,48 maximal zulässige Geschosflächenzahl
- WH 6,30m Maß der traufseitigen Wandhöhe (z. B. 6,30 m) max.
- Baugrenze
- Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- Ga+N Garagen und Nebengebäude
- ST Stellplätze
- Firstrichtung zwingend
- Quergiebel
- Bezugspunkt OK-Kanaldeckel über Meereshöhe +535,80
- + 536,40 Höhenangabe OK EG-Rohfußboden über Meereshöhe max. 536,40

B. FÜR HINWEISE

- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse    | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| WA                        | II                        |                                  |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschosflächenzahl (GFZ)  |                                  |
| Bauweise                  | Wandhöhe                  |                                  |
|                           |                           |                                  |
| 0,40                      | 0,48                      |                                  |
|                           |                           |                                  |
| Bauweise                  | Höhe bauliche Anlage in m |                                  |
|                           | 6,30                      |                                  |
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 1630/5 Flurstücksnummer (z.B. 1630/5)
  - Bestehende Haup- und Nebengebäude

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet " (gemäß § 4 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt.  
Grundflächenzahl ( GRZ ) 0,40  
Geschosflächenzahl ( GFZ ) 0,48
- Im Änderungsbereich wird unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu 1.50m Tiefe zugelassen.
- Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden objektbezogen festgesetzt.  
Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 22°- 26° auszubilden.  
Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 12°.
- Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Breite von 5,00m erlaubt.  
- Der Hauptfirst liegt 25 cm höher als die Ansätze der Quergiebel  
- Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach  
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen :  
Hauptgebäude mind. 1.00 m  
Nebengebäude mind. 0.80 m  
Sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mind. 0.50 m überragen.
- Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen.
- 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.  
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.ä.) herzustellen.  
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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TEN GW) sind einzuhalten.  
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

- Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom..... die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich..... öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Bauausschusses vom..... die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)

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

Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Grassau, den .....  
.....  
(Der Bürgermeister)



Fassung der  
öffentlichen Auslegung  
vom 20.03.2023  
bis 21.04.2023

# MARKT GRASSAU

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 " REIFING " ( im Bereich Fl.-Nr. 1630/5 )

### LANDKREIS TRAUNSTEIN

Die Veranlasser :  
Anneliese und Alfred Mayer  
Kramerstraße 25, 83224 Grassau

GRASSAU, DEN 12.01.2023 / 08.02.2023

Der Planfertiger :



MH Mix & Hornberger Bau GmbH  
Planungsbüro-Bauunternehmung  
Kucheln 29, 83224 Grassau  
Telefon 08641/2321, E-mail info@mh-bau.eu



Maßstab 1:1000