



# Gemeinde Grassau

Landkreis Traunstein

## Änderung nach § 13a BauGB

### des Bebauungsplanes "Rottau"

für das Flurstück Fl.Nr. 731 + Fl.Nr. 731/1

#### VERANLASSER:

Julia und Nils Niemeyer  
Dr.-Paul-Weinhard-Str. 7b  
83209 Prien am Chiemsee

*J. Niemeyer*  
*Nils Niemeyer*

#### EIGENTÜMER

für Fl.Nr. 731 Markus Lütke  
Hochgemstraße 11  
83224 Rottau

#### NACHBARN

für Fl.Nr. 734/3  
für Fl.Nr. 742 *Markus*  
Gemeinde Grassau  
Marktstraße 1  
83224 Grassau

*Markus*

für Fl.Nr. 734/4 Alfred Weyerer  
Kreuzstraße 23  
83224 Rottau

für Fl.Nr. 734/1 Marianne Stephan  
Hochgemstraße 13  
83224 Rottau

#### PLANVERFASSER:



jo sef r i e f e r  
A R C H I T E K T U R

Josef Riefer  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Eglwies 19 a  
83209 Prien am Chiemsee  
Tel 0160 99105515 | jr@architekt-riever.de

Prien am Chiemsee, den 08.10.2021

#### Verfahrensvermerke

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.20 den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.12.20 gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.01.21 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.03.21 wurde mit der Begründung vom 04.03.21 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.21 bis 23.04.21 öffentlich ausgelegt.

Grassau, den 05.03.21  
*[Signature]*  
(Kattari) 1. Bürgermeister



Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.05.21 wurde die Bebauungsplanänderung samt Begründung in der Fassung vom 08.10.21 als Satzung beschlossen.

Grassau, den 02.11.21  
*[Signature]*  
(Kattari) 1. Bürgermeister



Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt des Marktes Grassau am 05.11.2021 gemäß 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Grassau, den 08.11.21  
*[Signature]*  
(Kattari) 1. Bürgermeister



#### D. Hinweise durch Text

- Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personen- schäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.
- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.
- Regenwassernutzung: Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### B. Hinweise durch Planzeichen

- 311/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen lt. Amtl. Lageplan
- Bestehende Bebauung lt. Amtl. Lageplan
- 4 Hausnummer lt. Amtl. Lageplan

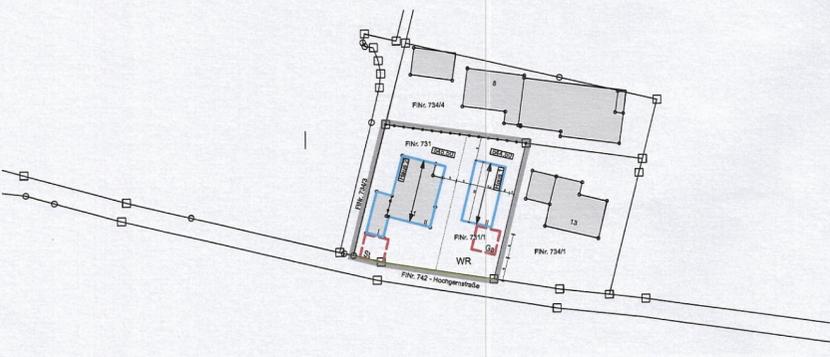
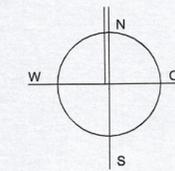
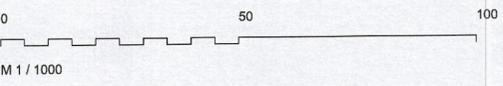
#### A. Zeichenerklärung Festsetzungen

- WR Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- reines Wohngebiet
- Sträßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend
- 6,8 Maßangaben in Meter (z.B. 6,8m)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
- 455,50 Höhenlage OKFFB EG zwingend (z.B. 544,50 ü.NN.)
- Abgrenzung unterschiedliche Art der Nutzung
- Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Garagen und Nebengebäude)
- Garagen und Nebengebäude
- St PKW Stellplätze

#### C. Festsetzungen durch Text

- Die Art der Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 360m2 festgesetzt.
- Als Dachform wird für Haupt- und Nebengebäude das Satteldach mit 20° - 26° Neigung festgesetzt. Die Firstlinie muss in Längsrichtung des Baukörpers verlaufen.
- Dacheindeckung: Zulässig sind Ziegeldächer mit ziegelroter und rotbrauner Eindeckung, Holzschindeldächer und Stehfalzdeckungen.
- Die max. zulässige seitliche Wandhöhe beträgt 5,0m. Die max. zulässige seitliche Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0m. Der obere Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt Aussenkante Außenwand mit Oberkante Dachbahn. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhen ist Oberkante fertig Fußboden EG.
- Die Höhenlage wird mit Oberkante fertig Fußboden EG = 544,50 Ü.NN. für Haus 1 und die Höhe 545,50 Ü.NN. für Haus 2 festgesetzt.
- Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ = 0,35  
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,45
- Alle Gebäude müssen als Aussenwandverkleidung einen Aussenputz oder eine senkrecht verlaufende Holzschalung erhalten. Die Aussenwandverkleidungen dürfen das Ortsbild nicht stören und keine grellen Fassadenfarben erhalten.
- Stellplätze: Für Wohnungsgrößen bis 70m2 sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70m2 sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mindestens 2 Stellplätze.
- Ausserhalb der Festlegungen Nr. 1-10 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rottau".

Die Marktgemeinde Grassau erläßt gemäß §2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



BPlan-Änderung M 1:1000



BPlan-Änderung Vergrößerung M 1:500