

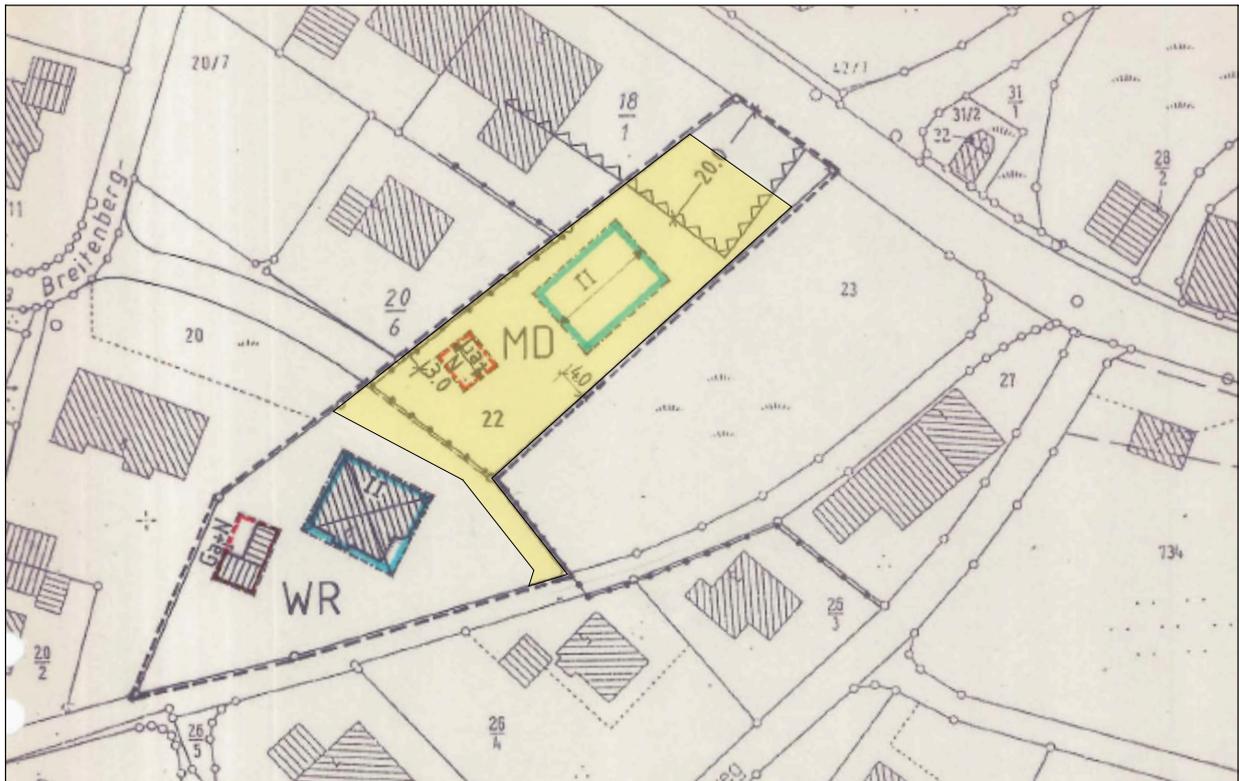
BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“

im Bereich Mühlwinkel, 83224 Rottau,
Fl-Nr. 22/2

Markt Grassau, Marktstraße 1, 83224 Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

in der Fassung vom 26.02.2021
geändert: 02.11.2021



I. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

01. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Der bestehende Flächennutzungsplan weist hier ein Dorfgebiet aus.

Auf der zu überplanenden Fläche besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Rottau“ in der Fassung vom 27.06.1980 und der Bebauungsplanänderungen in den Fassungen vom 29.06.1990 und 17.07.2002.

Der zu ändernde Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) und im Bereich der Privatzufahrt als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

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/baurechtssatzungen>

02. Aktuelle baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet besteht aus einer bisher un bebauten Fläche mit Baurecht für ein Hauptgebäude in der Abmessung ca. 16 x 12 m und Nebengebäude in der Abmessung ca. 6,5 x 7 m.

Die baulichen Nutzung der aktuell rechtskräftigen Bauleitplanung ist wie folgt geregelt:

- Es ist Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO und reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.
- Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen festgesetzt.
- Die Baugrundstücke sind auf eine Mindestgröße von 750 m² festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2 festgesetzt.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 festgesetzt.
- Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mind. 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- Sämtliche Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 16°- 22° auszubilden, für Hauptgebäude haben Dachüberstände bei Giebel mind. 1,20 m und bei Traufe mind. 1,00 m und für Nebengebäude bei Giebel mind. 0,80 m und bei Traufe mind. 0,60 m zu betragen.
- Zur Dacheindeckung sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen, sowie Holzschindel zulässig. Nicht zulässig sind Pappschindeln, Asbestzement und Kunststoffeindeckungen.
- Stellplätze werden ortsüblich festgesetzt.
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß von Oberkante fertig ausgebaute Straße bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Errichtung von Nebengebäuden, soweit die Planung sie nicht ausdrücklich vorsieht, sind unzulässig. Ausnahmen sind Garagenbauten und -erweiterungen bei bestehenden Gebäuden und Nebengebäude für landwirtschaftliche Betriebe bis zu einer Höhe von 7,0m, Wagenremisen, Kleintierställe und ähnliches.
- Nebengebäude dürfen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut oder aufgestockt werden.

- Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten, dieser darf das Ortsbild nicht stören.
- Dachgauben, Dachterrassen und Dachaufbauten, gleich welcher Ausführung, sind nicht zulässig.
- In der Außenfassade dürfen keine Glasbausteine verwendet werden.
- Die Balkonbrüstungen müssen in Holz ausgeführt werden.
- Es sind nicht mehr als 2 Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen sind bestehende Gebäude.
- Bei 2 Vollgeschossen sind Wandhöhen bis 6,20 m zulässig.
- Eine Erweiterung des Wohngebäudes ist möglich, wenn dadurch das Ortsbild nicht verändert wird. Es sind hierbei alle Vorgenannten Festsetzungen einzuhalten.
- Auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind bezüglich Höhe, Dachneigung, Farbe, Dachdeckungsmaterial und Toren gleich auszuführen.
- Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art.6 Abs.3 und 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt.
- Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Straßenmitte bei Endausbau um nicht mehr als 0,80m überragen. Es dürfen dort auch keine dieses Maß überschreitenden Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden
- Auf dem Grundstück ist eine 20m-Linie als „von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.1 FStrG“ festgesetzt um eine Beeinträchtigung durch Straßenlärm zu minimieren.
- Die Fahrbahnbreite der B 305 wird im gesamten Geltungsbereich mit 8,50 m festgesetzt.
- Für die durch Planzeichen festgesetzten Bepflanzungen sind nur heimische, standortgemäße Gehölze zu verwenden.

II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER BETROFFENEN FLÄCHEN

01. Die von der Bauleitplanung betroffene Flurnummer 22/2 liegt im Bereich Mühlwinkel im Ortsteil Rottau des Marktes Grassau und ist rundum von Dorfgebiet sowie reinem Wohngebiet umgeben.
02. Das Flurstück 22/2 liegt im Ortsgebiet Grassau - Gemarkung Rottau. Nördlich grenzt die Fläche an die B305 mit dazugehörigem Parkplatzflächen an. Im Westen befindet sich entlang der B305 auf FI-Nr. 18/1 eine Speisewirtschaft mit Beherbergung in MD-Gebiet. Die übrigen angrenzenden Grundstücke sind durch MD- und WR-Nutzung geprägt. Im Osten grenzt eine unbebaute Grünfläche mit Obstbaum-Bestand an.
03. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 1.354 m² und steigt um ca.1,5m in Richtung Süden an.
04. Die betroffenen Flächen sind derzeit noch unbebaut und mit einzelnen Obstbäumen ohne Standortsicherung bewachsen.

III. ANLASS DER PLANUNG

Zur besseren Nutzung des bereits ausgewiesen Baulandes und insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB wird in dieser Änderung des bestehenden Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung geringfügig an die aktuell geltenden Festsetzungen angepasst. Hierbei wird das Ortsbild und der Maßstab der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Um die Innenentwicklungspotentiale gemäß §1 Abs.5 Satz 3 BauGB so gut als möglich auszunutzen und somit die Neuausweisung von Bauland am Ortsrand so gering wie möglich zu halten wird durch die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die im Ortsgebiet aktuell übliche Nutzung und die umgebende Bebauung eine Nachverdichtung ermöglicht.

IV. GEPLANTE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

01. Art der baulichen Nutzung

Im „Dorfgebiet“ (MD) sind Nutzungen gemäß §5 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §5 Abs.2 Nr.8-9 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

02. Maß der baulichen Nutzung

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
- b. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +549,80). Dieser gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung. Die Höhenfestsetzung erfolgt nicht in Bezug zur Straßenmitte sondern in Relation zum tatsächlichen Gelände zzgl. 40 cm.
- 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 Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- c. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

04. Pro Bauraum sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig

WA maximal 1 WE pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt

- a. Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 26° auszubilden.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.
- d. Im Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,00m + giebelseitig mind. 1,20m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60m + giebelseitig mind. 0,80m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50m überragen.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.

07. Sonstige Festsetzungen

- a. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Private Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

V. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die in der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.07.2002 bereits planerisch gesicherte Privatzufahrt vom „Mühlwinkel“. Diese liegt mittlerweile auf der real geteilten Fläche der Flurnummer 22/2.

Der Anschluss an die Zu- und Abwasserversorgung, sowie die Versorgung mit Fernwärme und Strom wird in Abstimmung mit den zuständigen Stellen über die vorbeschriebene Privatzufahrt vorgesehen.

VI. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

01. Grünordnung

Das Planungsgebiet wurde in der Vegetationserfassung und -bewertung des Diplom-Biologen Markus Sichler in der Fassung vom 06.10.2021 untersucht und als brachgefallene Streuobstwiese mit einer artenarmen Krautschicht bewertet, die keinem gesetzlichen Schutz unterliegt. An der Nordseite des Grundstücks wurde zusätzlich fachlich geprüft, ob arten- und strukturreichen Dauergrünland i.S. des Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG vorkommt. Es konnten zwar einzelne Pflanzenarten der sog. Krautartenliste (BayLfU) erfasst werden, die diesen Bereich charakterisieren, sie reichen jedoch nicht aus, um ihn als gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland einzustufen.

Auch aufgrund der überwiegend geringen Dimensionen der Obstbäume konnten keine Nester oder Höhlen festgestellt werden.

- a. Entwicklung von Grünflächen und Baumbeständen:
 - Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
 - An den im Plan festgesetzten Standorten sind Einzelbäume nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann geringfügig (1,50 m) abgewichen werden.
- b. Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen.

02. Artenschutz

- a. Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 01. Oktober – 28./29. Februar gerodet werden.

03. Hinweise

- a. Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Bauarbeiten so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.
- b. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertgebenden Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.
- c. Hinweise zum Artenschutz:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
 - Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
 - Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

IX. IMMISSIONSSCHUTZ

01. Bestandssituation und Untersuchung

Auf dem Grundstück ist eine 20m-Linie als „von der Bebauung freizuhaltenen Grundstückes gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauG und §9 Abs.1 FStrG“ festgesetzt um eine Beeinträchtigung durch Straßenlärm zu minimieren. Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung wird die bestehende anbaufreie Zone weiterhin auf dem Grundstück als 20m-Linie als von der Bebauung durch Hauptgebäuden freizuhaltenen Bereich festgesetzt um die Beeinträchtigung durch Straßenlärm zu minimieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Baugrundstück im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen der B305 befindet. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Rottau" durch den Markt Grassau wurde durch die Hoock & Partner Sachverständigen, Am Alten Viehmarkt 5 in 84028 Landshut, mit Datum vom 02.11.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden in einem ersten Schritt die durch den nordwestlich angrenzenden Gasthof König auf dem Grundstück Fl.Nr. 18/1 der Gemarkung Rottau zu erwartenden Beurteilungspegel im Geltungsbereich nach den Vorgaben der TA-Lärm prognostiziert und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den gleichlautenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen ob das Plangebiet der zukünftigen Nutzung als Dorfgebiet zugeführt werden kann ohne den Bestandsschutz des Gasthofes König zu gefährden.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte Gastronomiebetrieb im Geltungsbereich Beurteilungspegel verursachen wird, welche die anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{MD,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ für ein Dorfgebiet zur Tagzeit großflächig unterschreiten. Da zur Nachtzeit gemäß Betreiberangaben kein relevanter Betrieb zu erwarten ist, sind demgemäß keine Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen für erforderlich erachtet worden.

In einem nächsten Schritt wurden die Verkehrslärmemissionen- und -immissionen der nördlich zum Geltungsbereich verlaufenden Bundesstraße B 305 nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) ermittelt. Als Grundlage für den Straßenverkehrslärm diente die Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die Aufteilung der prognostizierten Schwerverkehrsanteile wurde entsprechend der Verhältnisangaben für Bundesstraßen nach Tabelle 4a der RLS-19 vorgenommen. Die dadurch ermittelten Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass die in einem Dorfgebiet anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{MD,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ und $OW_{MD,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ an der nordöstlichen Dorfgebietsparzelle tags und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Demnach werden auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte

$IGW_{MD,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{MD,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht um bis zu 1 dB(A) verletzt. Auf der südwestlichen Parzelle können die anzustrebenden Orientierungswerte hingegen vollumfänglich eingehalten werden.

Da sich die Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes zur Tagzeit lediglich auf die Nordostfassade der nordöstlichen Dorfgebietsparzelle beschränken, werden keine Festsetzungen für schutzbedürftige Außenwohnbereiche getroffen mit der Begründung, dass die Nordostfassade aus Gründen der Besonnung ohnehin unattraktiv für z.B. Balkone erscheint und auf den anderen Fassadenseiten keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind, sodass eine lärmabgewandte Orientierung der Außenwohnbereiche allein durch die Besonnungsverhältnisse zu erwarten ist.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen vor der zur B 305 zugewandten Fassadenseite der nordöstlichen Dorfgebietsparzelle zur Nachtzeit, wird zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt. Sofern dies nicht realisierbar ist, sind nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche nur über eine Außenwandöffnung belüftet werden können vor denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, mit entsprechend schallgedämmten Belüftungssystemen auszustatten, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände müssten dagegen über den Geltungsbereich hinausgehen, um den Flankeneintrag ausreichend zu reduzieren. Im Hinblick auf die nur geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen daher aus, da der Aufwand in keinem Verhältnis zum entsprechenden Nutzen steht.

Da bei Überschreitungen des zur Nachtzeit in einem Dorfgebiet anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{MD,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ ungestörter Schlaf bei teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist, wurde zudem ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der passiven Schallschutz bereits an den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden empfiehlt.

Zusammenfassend wurden somit alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

02. Grundrissorientierung bzw. Passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen so zu organisieren, dass in den in **blau** gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Laubengänge, vorgehängte Glasfassaden, usw.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

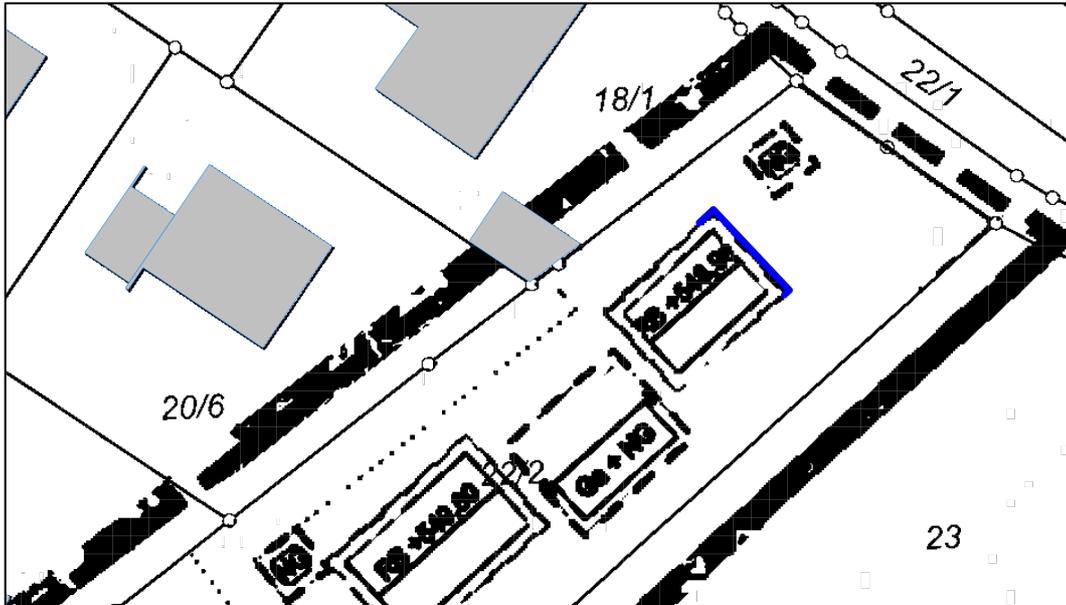


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Außenwohnbereichen und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

03. Weiterführende passive Schallschutzmaßnahmen bei Straßenverkehrslärmimmissionen

Zum weiterführenden Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen wird empfohlen alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den von Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit betroffenen und in **rot** gekennzeichneten Fassadenbereichen belüftet werden müssen, zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

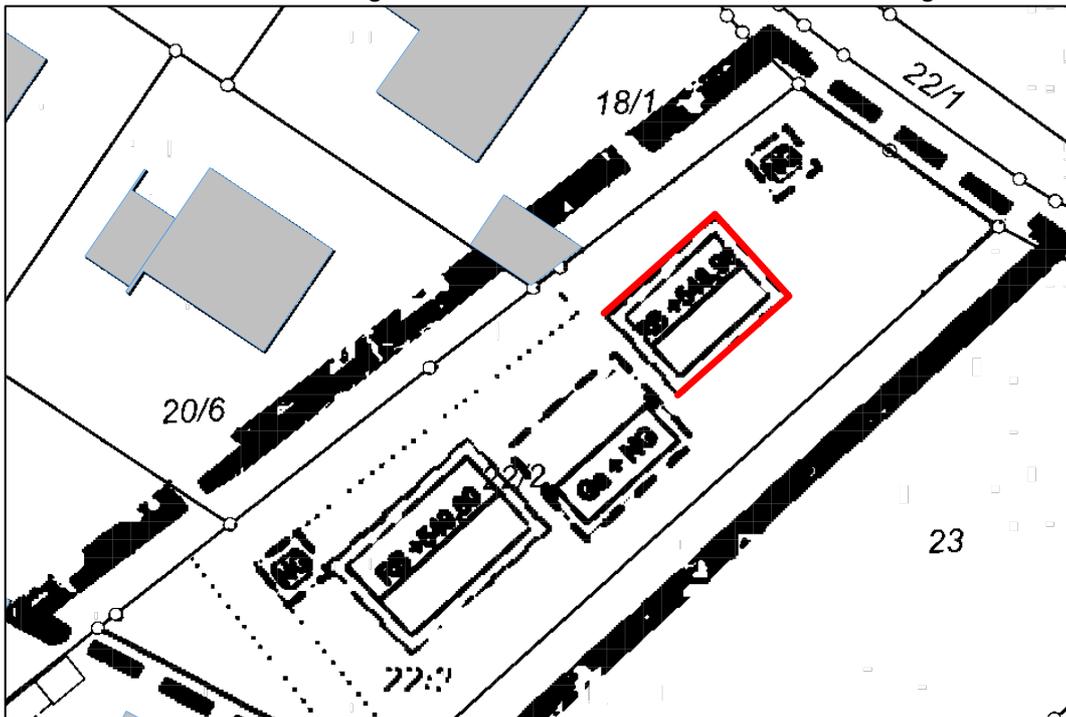


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereiche, an denen passiver Schallschutz empfohlen wird.

X. KOSTEN

Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Erinnerung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten. Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes trägt der Veranlasser.

XI. AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE UND EINGRIFFSREGELUNG

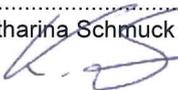
01. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt weiterhin das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung insbesondere durch die Schaffung von mehr Wohnraum für einheimische Familien.
02. Da es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt sind für die Gemeinde keinerlei spürbare negative Auswirkungen zu erwarten.
03. Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m². Daher kann das beschleunigte Verfahren nach Paragraph 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.

Grassau, den 10.11.21


Stefan Kattari
Bürgermeister / Siegel



.....
Ecolinie Holzbausystem GmbH&Co.KG
Veranlasser


Dipl.-Ing. Katharina Schmuck
Architektin

