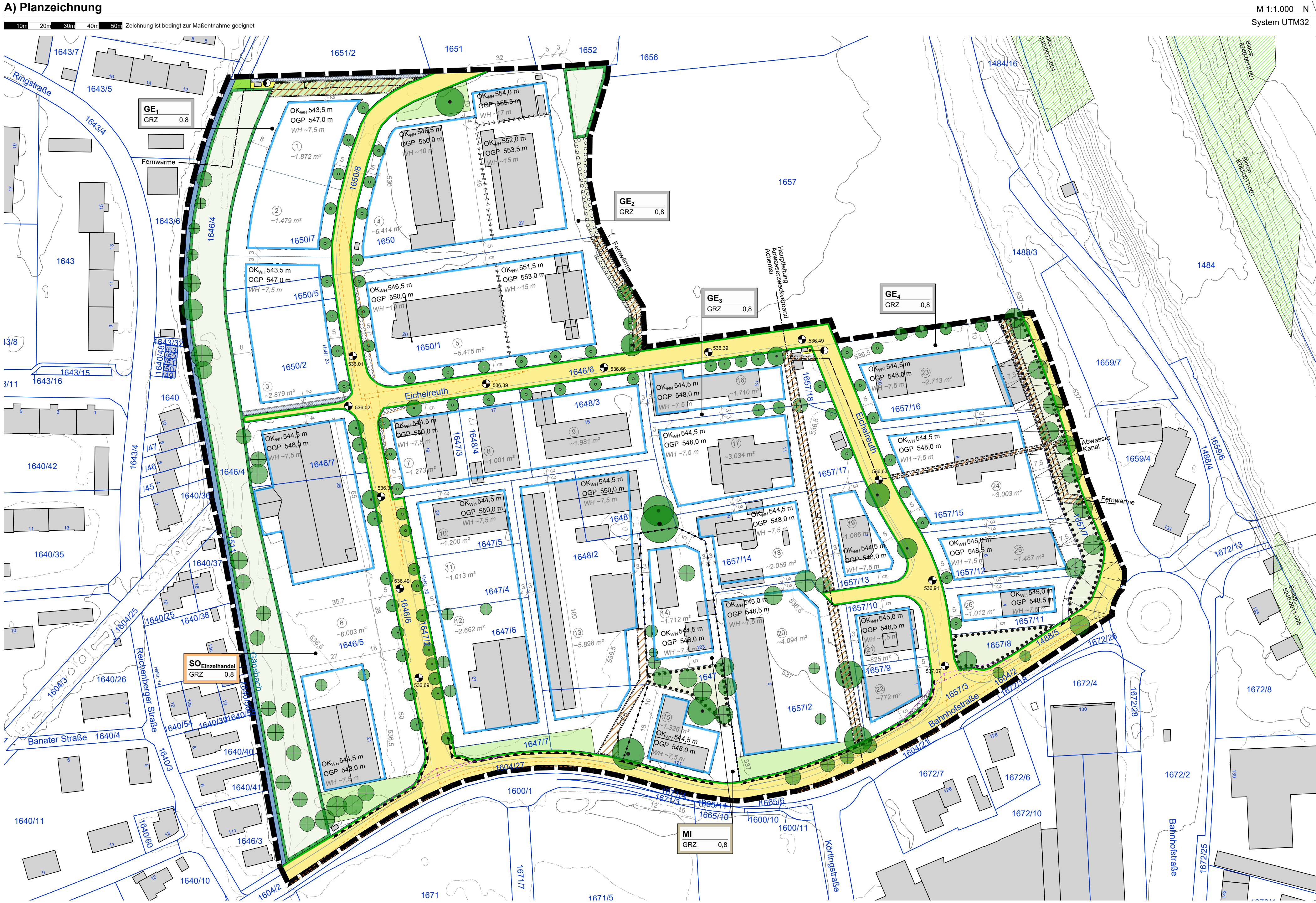


Präambel

Die Marktgemeinde Grassau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Eichelreuth Nord". Im Rahmen seines Geltungsbereichs ersetzt der hier gegenständliche Bebauungsplan die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Eichelreuth" und "Grassau-Gewerbegebiet - Teilbereich Süd-Ost" inklusive all ihrer Änderungen vollständig.



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

- § 1 Allgemeines**
- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- (2) Beräumung in Metern (z.B. 5,0 m)
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
- (1) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nummer (z.B. Nummer 1)
- (2) Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m²) und Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Markt Grassau (vom 27.08.2025) (Anlage 1 zum Bebauungsplan "Eichelreuth Nord")
- (3) Abweichend von § 2 (1) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Versorgungsläden generell unzulässig.
- (4) Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- (5) Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m²) und Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Markt Grassau (vom 27.08.2025) (Anlage 1 zum Bebauungsplan "Eichelreuth Nord")
- (6) Abweichend von § 2 (4) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Versorgungsläden generell unzulässig.
- (7) Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"
- Im Rahmen der Zweckbestimmung ist folgende Nutzung zulässig:
Einzelhandelsbetriebe für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Markt Grassau (vom 27.08.2025) (Anlage 1 zum Bebauungsplan "Grassau Eichelreuth Nord"), darunter großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von maximal 1.200 m².
- (8) Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,8) gem. Planeinschrieb
- § 4 Höhenentwicklung**
- (1) Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen in Meter über Normalhöhennull im DHN2016 (z.B. OK_{max} max. 543,5 m ü. NNH). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Dachs und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) OGP 55,0 m Maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt in Meter über Normalhöhennull im DHN2016 (z.B. GOP max. 555,0 m ü. NNH). Der maximal zulässige oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässige Punkt des jeweiligen Gebäudes, einschließlich Dach (z.B. First) und Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Antennen, Solaranlagen, Kamine, Entlüftungen, Geländer o.Ä.). Ausgenommen hiervon sind Blitzschutzanlagen.
- (3) Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung
- § 5 Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze
- § 6 Abstandsflächen**
- Abweichend von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) der Marktgemeinde Grassau vom 29.08.2023 gelten im Sondergebiet "Einzelhandel" nach § 2 (7) Abstandsflächen von 0,2 H und im Mischgebiet nach § 2 (4) Abstandsflächen von 0,4 H. Jedoch sind jeweils mindestens 3 m einzuhalten.
- § 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports**
- Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports mit einer Grundfläche von über 5 m² nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 oder in einem Abstand von 5,0 m oder mehr zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1) zulässig.
- § 8 Dächer**
- (1) Dachflächen über 10 m² Grundfläche sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 10° bis 30° auszuführen. Dabei ist der First des Hauptbaukörpers parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Sie sind symmetrisch (Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch) zu errichten.
- (2) Abweichend von § 8 (1) können bis zu 20% der Dachfläche eines jeden Gebäudes, jedoch nicht mehr als 100 m² je Gebäude, auch als Flachdach, flachgeneigtes Dach oder als Pultdach mit einem Neigungswinkel bis zu 10° ausgeführt werden.
- (3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dachflächen Dachziegel oder Dachsteine, sowie Blechdächer in roten, rotbraunen oder grauen Farben zulässig. Ausgenommen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind glänzende oder reflektierende Dachdecken nicht zulässig.
- (4) Flachdächer nach § 8 (2) sind als Gründach auszuführen. Deren Ausführung hat mit einer durchwurzelbaren Mindestdachschicht von mind. 10 cm exklusive Drainschicht zu erfolgen. Dies ist abweichend von § 8 (3) auch auf flachgeneigten Dächern und Pultdächern mit einem Neigungswinkel bis 10° zulässig.
- (5) Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine, Entlüftungen, Belüchtungen, Dachauslässe, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen oder Absturzsicherungen sind nur bei zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 30% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Solaranlagen.
- (6) Der höchste Punkt von Dachaufbauten darf maximal 2,0 m über der realisierten Dachfläche im Bereich des Dachaufbaus liegen. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika oder der Dachhaut (bei geneigten Dächern) vom Rand der Außenkante der Dachhaut im Bereich des Dachaufbaus bzw. der Attika zurückspringen.
- § 9 Solar- und Photovoltaikanlagen**
- (1) Technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Energie sind auf mind. 50% (faktische Modulfläche) der geeigneten Dachflächen inkl. Dachüberständen (abzüglich von Aufbauten, technischen Anlagen, Fenstern, Ausstiegen o.Ä.) der Gebäude zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Errichtung und Nutzung nach Art. 44a Abs. 5 BauNVO nicht möglich ist.
- (2) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

- (3) Abweichend von § 9 (2) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen (sog. an den Winkeln der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um mindestens 1,0 m von der Attikaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach nach § 8 (4) auszuführen.
- (4) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur an Gebäuden und als oder auf Carports oder notwendigen Stellplätzen zulässig.

§ 10 Erschließung

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Straßenbegrenzungslinie
- (3) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (4) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
- (5) Flächen mit Leitungsrecht
Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Gemeinde dinglich zu sichern.
- (6) Flächen mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
Es ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der FISL-Nr. 1647 und 1648/2, sowie der zuständigen Versorgungsunternehmen und der Gemeinde dinglich zu sichern.
- (7) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke). Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m Höhe beginnt.

§ 11 Einfriedungen

Abweichend von der Satzung über die Gestaltung Baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungsverordnung) vom 26.07.2024 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
(Hinweis: Im Übrigen gelten die Regelungen zu Einfriedungen der Satzung über die Gestaltung Baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungsverordnung) vom 26.07.2024)

§ 12 Grünordnung

- (1) Öffentliche Grünfläche
- (2) Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks
Innerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten mit einer Grundfläche über 1 m² zulässig. Die Flächen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen.
- (3) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Entfall sind mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 12 (3) (Bäume) bzw. (4) (Sträucher) spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren. Dabei sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- (4) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "Ortsrandeinfriedung"
Auf der Fläche ist eine lückige freischaubare Hecke mit einem Wiesenvorfeld zu entwickeln. Je angefangenen 100 m² Fläche sind 5 heimische, standortgerechte Laub-Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität von Höhe 60 - 100 cm, verpflanzt, zu pflanzen oder entsprechende Strukturen zu erhalten. Bestehende Bäume sind zu erhalten. Die Hecke mit Gehölzen überlappenden Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln.
- (5) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen"
Die bestehenden Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Entfall bestehender Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 12 (3) (Bäume) bzw. (4) (Sträucher) spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren. Dabei sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- (6) Bestehender Baum zu erhalten (Kronendurchmesser nach Luftbild)
- (7) Einzelbaum zu pflanzen
An den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von mindestens 15 m und den Mindestpflanzqualitäten nach § 12 (8) zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
- (8) Je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m zu pflanzen. Festgesetzte Baumplanungen nach § 12 (7) und bestehende Bäume nach § 12 (6) können darauf angerechnet werden. Die Pflanzungen haben mit einer Mindestpflanzqualität von Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt zu erfolgen. Bei Baumplanungen ist ein mind. 12 m² großer verfügbarer Wurzelraum zu berücksichtigen. Innerhalb von versiegelten Flächen (z.B. Stellplätzen) ist eine Pflanzgrube mit einer Fläche von mind. 3,0 x 3,0 m und einer Tiefe von 1,2 m mit (überbaubarem) Baumsubstrat vorzusehen.
- (9) Die zu erhaltenen und zu pflanzenden Gehölze nach § 12 (3) bis (8) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Ausgefallene Bäume sind entsprechend der Pflanzqualität nach § 12 (8), Sträucher nach § 12 (4) spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos sowie Firmennamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig.
- (2) Je angefangenen 1.500 m² realisierter Geschossfläche sind maximal zulässig:
- bis zu 3 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 4 m² Fläche
- bis zu 2 freistehende Werbeanlagen mit jeweils bis zu 3,0 m² Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände.
- (3) Abweichend von § 13 (2) ist im SO Einzelhandel nach § 2 (7) zusätzlich eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 6,0 m über Grund und einer Fläche von 5 m² zulässig.
- (4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig.
- (5) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schrift, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbemittelstrahler, Lichtprojektorien u.Ä.
- Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe entsprechend § 4 (1)

§ 14 Immissionsschutz

Aktuell wird ein Immissionsgutachten erstellt. Eventuell notwendige Festsetzungen werden hier im weiteren Verfahren ergänzt.

§ 15 Artenschutz

Aktuell wird ein Gutachten zum speziellen Artenschutz erstellt. Eventuell notwendige Festsetzungen werden hier im weiteren Verfahren ergänzt.

§ 16 Oberflächenwasser

- (1) Wasseroberfläche des "Gänsbachs" (Gewässer 3. Ordnung)
- (2) Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen und Aufschüttungen, die den Wasserabfluss negativ beeinträchtigen oder verhindern, sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

C) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone

Anbauverbotszone von 20 m nach Art. 23 Abs. 1 BayStVO entlang der Staatsstraße 2096

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

D.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen und Hausnummer
- (2) Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- (4) Ⓢ ~ 8.003 m² Vorgeschlagenes Baugrundstück mit Grundstücksgröße
- (5) Höhengichtlinie in 0,5 m Abstand (z.B. 500 ü. m. NNH)
- (6) WH ~ 7,5 m Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,5 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (7) Ⓢ 923,30 Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (8) Straßenverlauf (Darstellung nach Luftbild)
- (9) Verlauf unterirdischer Leitungen, z. B. Abwasser, Trinkwasser
- (10) Sichtdreiecke mit Schenkellänge 70 m
- (11) Sichtdreiecke auf Geh- und Radweg mit Schenkellänge 30 m
- (12) Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- (13) Bestehender Baum oder größerer Strauch (Kronendurchmesser nach Luftbild)

D.2 Hinweis zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, sofern nicht abweichend geregelt, alle Satzungen der Marktgemeinde Grassau von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Dies sind zum Beispiel:
- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungsverordnung)
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung)

D.3 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchdringen grundwasserersättigender Schichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungs-anlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MGHW) einhalten. Es ist auch eine Einleitung in den Gänsbach möglich.
- (2) Ggf. ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf sowie ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (Feststellung von verschmutzten oder verschmutzten Niederschlagswassers) vorliegt und die TRENQW eingehalten werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächenwassersystem ist die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQW) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar oder muss von den TRENQW oder TRENQW abgewichen werden, ist für die Niederschlagswasseranleierte eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen. Die Arbeitsblätter DWAA-1381 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" und DWAA-102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sind zu beachten.
- (3) Anlagen zur Abführung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass die Wasserabfluss während der Bauzeit nicht zulässig ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdrückung zu schützen. Gestalt sind die Abagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- (4) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswasser in Oberflächenwassersystem ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWAA-102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWAA-153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- (5) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser als wild aufstiehlendes Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen etc.) durchgeführt werden, die wild aufstiehlendes Wasser aufstauen oder schädlich umfassen können.

D.4 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
- Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu machen (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebsbereit, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).
- Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte o.ä., sind zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie Überhöhen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche, so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.
- (2) Dieser Standort liegt in einem wassersempfindlichen Bereich. Nutzungen können durch die über treibende Fläche, teilweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Bereichen oder teilweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.
- (3) Dieser Standort liegt in einem Hochwasser Risikogebiet (HQ_{max}). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 1 WHG bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden sollen.

D.5 Hinweise zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzugs durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

D.6 Hinweise zu Abstandsflächen

Der Bebauungsplan trifft für die Gewerbegebiete keine von Art 6 Abs. 5 BayBO abweichenden Regelungen.

D.7 Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumplanungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen, die dem Wasserabfluss entgegenwirken, zu bepflanzen oder zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

D.8 Hinweise zum Immissionsschutz

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

D.9 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauarbeiten weder durch die Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- (3) Bzgl. Beleuchtungseinrichtungen und möglicher Restriktionen wird auf Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

D.10 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmale und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundenen Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D.11 Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenrinnen sind flächig mit einer Decksalt zu versehen.

D.12 Hinweis zu Leitungsstrassen und Schutzzonen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Für Baumplanungen und Pflanzungen leitender Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Ver- und Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante (bzw. Leitungsaußenkante) gemessen. Bei Überschreitung der jeweiligen erforderlichen Mindestabstände (Schutzzonen) sind Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich mit dem Leitungssträger zu vereinbaren. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Vorhandene Überdeckungen der Versorgungsanlagen dürfen nicht durch bauliche Maßnahmen sowie durch Geländemodellierungen verändert werden. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

D.13 Hinweis zu Datengrundlagen

- (1) Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein (ADBV), Stand: Januar 2028; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N; Die Lagerbauwerke entsprechen den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ADBV.
- (2) Digitales Geländemodell 1m (DGM1), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

D.14 Hinweis zu Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächenerrichtung wird im Rahmen des weiteren Verfahren überarbeitet. Entsprechende Informationen werden hier ergänzt.

D) Verfahrensmerkmale

1. Der Marktgemeinderat Grassau hat in seiner Sitzung vom 10.09.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichelreuth Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis einschließlich stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Marktstraße 1, 83224 Grassau, Zimmer) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis einschließlich beteiligt.
6. Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan "Eichelreuth Nord" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Grassau, den

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Grassau, den

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Eichelreuth Nord" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Eichelreuth Nord" Begründung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Grassau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan "Eichelreuth Nord" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister