

Präambel

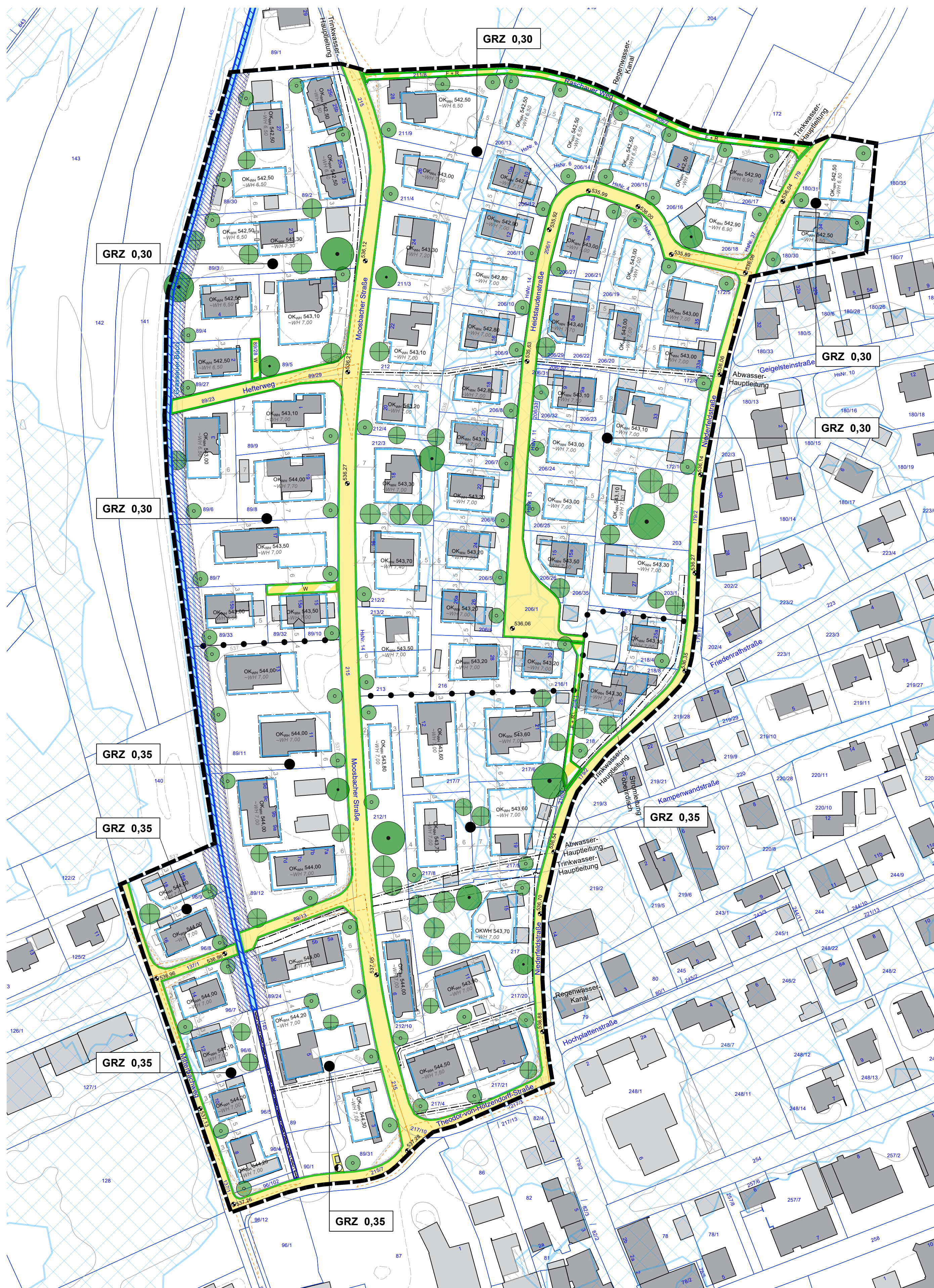
Der Markt Grassau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den einfachen Bebauungsplan "Grassau Nord-West" als Satzung.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Grassau Nord-West" ersetzt dieser in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 1 "Grassau Nord" mit all seinen Änderungen vollumfänglich.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM32

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßstabnahme geeignet



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (z. B. 0,35)
- (2) Die nach § 2 (1) festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.
- (3) Über die Festsetzungen nach § 2 (1) und (2) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

● — ● Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 3 Höhenentwicklung

- (1) OK_{max} 543,00 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 543,00 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- (2) — — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 4 Baugrenzen

Baugrenze

§ 5 Bauweise

- (1) In Wohngebäuden sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- (2) Für das gesamte Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Gefälleabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 25 m betragen.

§ 6 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1) Im dem Uferstreifen entlang des "Grassauer Baches" nach § 11 (3) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Im übrigen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächenfeste durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 8 Dächer

- (1) Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 16° bis 26° mit mittigem First zu versehen. Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzurorden.
- (2) Quergiebel sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Je Dachseite ist nur 1 Quergiebel zulässig, je Gebäude nicht mehr als 2. Werden auf einem Gebäude zwei Quergiebel errichtet, muss diese auf den sich gegenüberliegenden Dachseiten angeordnet werden. Der First der Quergiebel muss mindestens 0,30 m tiefer als der des Hauptgebäudes angeordnet werden. Die Dachneigung der Quergiebel muss mindestens der Neigung des Hauptdaches entsprechen und darf maximal 5° steiler als das Dach des Hauptgebäudes sein.
- (3) Die Traufe von Quergiebeln darf max. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen, wobei der lichte Abstand zwischen Unterkante Traufe des Quergiebels und Oberkante Traufe des Hauptdaches anzusetzen ist.
- (4) Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und Verbindungsbauten ist die Dachneigung bei Satteldächern mit 12° bis 26° auszuführen. Bei Anbauten, die mit ihrer Längsseite an das Hauptgebäude angebaut werden, ist auch ein Pultdach zulässig. Gleiches gilt bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind.
- (5) Satteldächer sind mit einem Dachüberstand bei eingeschossigen Gebäuden von mindestens 80 cm, bei zweigeschossigen (ab 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, wenn Dachgeschoss kein Vollgeschoss) Gebäuden von mindestens 1,0 m und bei mehrgeschossigen (ab 2 Vollgeschossen) Gebäuden von mindestens 1,20 m auszuführen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 17 Nr. 3 mit einer seitlichen Wandhöhe bis 3,0 m ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm auszubilden, bei einer seitlichen Wandhöhe über 3,0 m ist ein Dachüberstand von mindestens 80 cm auszubilden. Dies gilt nicht für die Giebelseite bei Grenzbebauung.
- (6) Die Dacheindeckung aller Gebäude hat in roten oder rotbraunen Dachplatten bzw. Dachziegel zu erfolgen. Ferner sind zugelassen: Holzschindeln, Kupferblech sowie rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blecheindeckungen.
- (7) Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Dachflächen von Gebäudeteilen mit einer realisierten OK der Wandhöhe nach § 3 (1) von nicht mehr als 3,5 m über gepflasterten Flächen sind zulässig. Die Dachflächen dürfen jedoch nicht größer als 40% der Fläche des zugehörigen Hauptbaukörpers inkl. Dachüberständen sein. Sie sind abweichend von § 8 (6) als Gründächer mit einer durchwurzelten Mindestsubstratbedeckung von 10 cm auszuführen. Flachdächer sind abweichend von § 8 (5) mit einem Dachüberstand von 15 cm auszuführen.
- (8) Grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude sind profilig und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergebaut werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen.

§ 9 Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im technisch notwendigen Maß (Schiensensystem) zulässig. Es muss ein Abstand von mindestens 0,40 m zu Traufe, First und Ortsgang eingehalten werden.
- (2) Abweichend von § 9 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Dachhaut, jedoch um mindestens 1,0 m von der Dachaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach nach § 8 (7) auszuführen.

§ 10 Erschließung und Infrastruktur

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Straßenbegrenzungslinie
- (3) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- (4) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg"
- (5) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
- (6) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb). Bäume sind ausschließlich als Hochstamm mit einem Astansatz min. 2,50 m über dem Niveau der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig.

§ 11 Oberflächenwasser

- (1) Wasserfläche des "Grassauer Baches" (Fließgewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 1846428)
- (2) Flächen für die Regelung des Wasserflusses Verrohrter Bereich des "Grassauer Baches"
- (3) Uferstreifen des Grassauer Baches, Mindestbreite 5 m ab Böschungsoberkante Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bäumen und sonstigen Gegenständen freizuhalten sind. Es ist eine ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen.

§ 12 Stützmauern

Außerhalb der Bauräume sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind aus Natursteinsockelbauwerk herzustellen oder mit Natursteinsockelbauwerk zu verkleiden und müssen mindestens um ihre Höhe von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

§ 13 Grünordnung

- (1) Bestehender Baum zu erhalten (Darstellung Kronendurchmesser nach Luftbild).
- (2) Baum zu pflanzen Je Planzeichen ist ein standortgerechter Laubbau mit einer zu erwartenden Mindest-endwuchshöhe von 10 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (3) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbau mit einer zu erwartenden Mindestendwuchshöhe von 10 m und mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume regionaltypischer Sorten, 2x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm zulässig. Bäume nach § 13 (1) und (2) sowie entsprechende Bestandsbäume dürfen auf diese Anzahl angerechnet werden.
- (4) Bäume nach § 13 (1) bis (3) 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 jeweiligen Pflanzqualität nach § 13 (2) und (3) in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.
- (5) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 40 cm gewährleistet ist. Unter Belagsflächen ist keine Mindestüberdeckung erforderlich.
- (6) Mit Ausnahme von Flächen nach § 10 (1), (3) und (4) sind alle befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchsaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind je Gebäude Werbeanlagen mit einer max. Gesamtgröße von 0,30 m² zulässig.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen in Form von Werbetabellen oder laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektorien o. Ä.
 - Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe nach § 3 (1)

C) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet H0100 (Bachbett des Grassauer Baches)

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

D.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (2) Bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude mit Hausnummer
- (3) Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,00 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unter Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- (4) Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (5) Höhenschichtlinien in 0,5 Metern
- (6) Bestehender Baum oder größerer Strauch (Darstellung Kronendurchmesser nach Luftbild) Erhalt empfohlen
- (7) Verlauf unterirdische Leitung (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser) mit jeweiliger Schutzzone
- (8) Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke für 30 km/h, innerorts
- (9) Anfangssicht 3,0 m (bei Gehwegen Anfahrtsicht 5,0 m) Schenkellänge 30 m
- (10) Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (11) Hochwassergefahrenfläche H0xtrem

D.2 Hinweis zu Datengrundlagen

Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ABV), Stand: November 2025; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagegenauigkeit entspricht den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ABV.

Digitales Geländemodell 5m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LBV), München; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LBV.

D.3 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen und Verordnungen

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:

- (1) Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenfeste (Abstandsflächenfestsatzung)
- (2) Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung
- (3) Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen
- (4) Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

D.4 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 4 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeanteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

D.5 Hinweis zu Immissionen

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

D.6 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW oder TRENGO zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine inertenförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchschlagen grundwasserstehender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswasser-Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein-Wasserecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberflächengewässer sind die

"Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENGO) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TRENGO abgewichen werden, ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.

Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen oder Verfüllungen, Zäune sowie die Lagerung von anderweitigen Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder Materialien die fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdriftung zu schützen. Auch ist die Abtragung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Der Leitfaden "Multifunktionale Versickerungsmulden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und des vermuteten hohen Grundwasserstandes sind, in Abhängigkeit vom jeweiligen Versiegelungsgrad und der Versickerungsfähigkeit der versiegelten Flächen nach § 13 (6), zusätzliche technische Maßnahmen erforderlich:

- Bis zu einer GRZ von ca. 0,5 sind in der Regel keine zusätzlichen technischen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

- Bei einer GRZ bis ca. 0,6 sind ggf., und ab 0,6 voraussichtlich zwingend, weiterführende technische Maßnahmen zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich (z. B. eine Zisterne mit entsprechendem Einstauvolumen, Gründächer zur Regenwasserrückhaltung, etc.).

Im Rahmen des Bauantrags sind ein funktionsfähiges, mit den zuständigen Behörden abgestimmtes Versickerungskonzept und eine entsprechende Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung ausreichender Kompensationsmaßnahmen vorzulegen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Genehmigungen beim LRA Traunstein einzuholen. Generell werden für das jeweilige Vorhaben weiterführende Bodenuntersuchungen empfohlen.

D.7 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und einem H0xtrem

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwasser 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 errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

Das Planungsgebiet liegt teilweise (v. a. östlich der Moosbacher Straße) im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche H0xtrem. Innerhalb dieses Bereiches können gemäß Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2026, im Hochwasserfall H0xtrem punktuell Wasserstände von bis zu 50 cm erreicht werden. Hinsichtlich dieser Gefahren wird eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise, u. a. eine Gebäudeabdichtung bis mindestens zu dieser Höhe, empfohlen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist im ermittelten Risikogebiet H0xtrem grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

D.8 Hinweis zu unterirdischen Leitungen

(1) Trassen unterirdischer Versorgungs- und Abwasserleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Leitungs- und Wurzelschutzes nur bis zu einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitung (Aussendurchmesser) gepflanzt werden, bei Leitungen mit größeren Schutzschutten ist der Abstand entsprechend zu vergrößern. Das "Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forstplanungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist in der jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten.

(2) Unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen sind i. d. R. von Bebauung freizuhalten. Soll in die Schutzschutten eingegriffen werden, sind Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich mit dem Leitungsträger zu vereinbaren. Ggf. ist eine Verlegung bestehender Leitungen im Rahmen des Bauvollzugs erforderlich, dies ist voraussichtlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger möglich.

D.9 Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Bauplanungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.
- (2) Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

D.10 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 Bauvorhaben, weder durch deren 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-, Liege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- (3) Sollten Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der Überwinterungszeiten (im Zeitraum April - November) von Fledermäusen abgerissen werden, ist im Vorfeld eine Fledermauskontrolle durchzuführen.

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. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

D.12 Hinweise zum Grassauer Bach

Der 5 m breite Uferstreifen entlang des Grassauer Baches ist auch während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Er ist mittels eines Bauzauns von den übrigen Grundstücken abzusperren und darf nicht für die Bautätigkeit herangezogen werden (keine Materiallagerung, kein Befahren etc.). Im Rahmen der Bautätigkeit ist sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen oder Bauwässer in den Bach gelangen.

D.13 Hinweise zum Denkmalschutz

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

E) Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Grassau hat in seiner Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans "Grassau Nord-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis einschließlich stattgefunden.

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 und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates Grassau vom wurde der einfache Bebauungsplan "Grassau Nord-West" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Grassau, den

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Markt Grassau, den (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

Der einfache Bebauungsplan "Grassau Nord-West" wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der einfache Bebauungsplan "Grassau Nord-West" tritt damit in Kraft.

Der einfache Bebauungsplan "Grassau Nord-West" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Grassau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Grassau, den (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister