



Sitzung des Bauausschusses am 19.05.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1353 der Gemarkung Grassau, Mietenkamer Straße 137; Annahme der Änderungsplanung

Sachverhalt:

Auf die mit Ladung übersandten Unterlagen wird verwiesen. Die Planteile werden per Projektion aufgezeigt.

Der beantragten Änderungsplanung geht eine Bauvoranfrage voraus, welcher in der Sitzung des Bauausschusses am 23.09.2025 einstimmig zugestimmt wurde.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Mietenkam vom 08.11.1985.

Für das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 1.986 m² sind im Bebauungsplan umfassende Baugrenzen im Ausmaß von rd. 18 m x 16 m für eine zweigeschossige (II VG) Bebauung vorgesehen. Die seitliche Wandhöhe ist mit max. 7,50 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 geregelt.

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach, Dachneigung 20° – 24 ° auszubilden. Die Dachüberstände haben allseitig mind. 1,50 m zu betragen.

Die Änderungsplanung vom 12.05.2026 sieht die Festsetzung einer Baugrenze zur Errichtung von drei Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Die einzelnen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen als Ferienwohnungen ist unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,40 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt. Ein

Dachgeschossausbau ist zulässig, sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellt. (z.B. EG + OG + DG)

Die Anzahl der Hauptgebäude im Geltungsbereich ist auf maximal 3 begrenzt.

Die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sind einzuhalten. Zusätzlich gilt die Satzung der Marktgemeinde Grassau über abweichende Maße zur Abstandsflächentiefe vom 01.10.2023.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird für den Nutzungsbereich I auf 6,50 m und im Nutzungsbereich II auf 7,50 m festgesetzt. Sobald sich ein Teil eines Hauptgebäudes im Nutzungsbereich I befindet, gelten die Vorgaben des Nutzungsbereichs I für das gesamte Gebäude.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt) und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

Die OK FFB des Erdgeschosses darf maximal 0,60 m über dem natürlichen Gelände (Urgelände) liegen. Als Messpunkt hierfür gilt der arithmetische Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen des Hochwasserschutzes (z.B. Erreichen der hochwasserangepassten Bezugshöhe) erforderlich ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise (o). Die Gebäude sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser (E). Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Mindestgröße für ein bebaubares Grundstück wird auf 500 m² festgesetzt.

Grundstücke, die ausschließlich der verkehrlichen Erschließung (Zufahrt) oder der Unterbringung von Versorgungsanlagen dienen (z. B. ein separates Wegegrundstück), sind von der Mindestgröße von 500 m² ausgenommen. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden ist auf diesen Flächen unzulässig.

Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Hauptgebäuden ist als Dachform ausschließlich das Satteldach mit mittigem First parallel zur Gebäudelängsseite zulässig. Die Dachneigung wird auf 19° bis 24° festgesetzt. Als Eindeckung sind Ziegel, Blech oder Dachbegrünungen zulässig.

Auf den Dächern sind Anlagen zur solaren Nutzung (PV-Anlagen, Solarthermieranlagen) zulässig. Bei geneigten Dächern (Satteldächern) dürfen diese nur parallel zur Dachhaut und mit geringem Abstand zu dieser errichtet werden; ein Aufstellen (Aufständern) ist hier unzulässig. Bei Flachdächern von Nebenanlagen ist eine Aufständernung zulässig.

Fassaden sind nur als Putz-, Holz-, Naturstein- oder Verblendmauerwerksfassaden zulässig. Als Fassadenfarben sind nur gedeckte Pastelltöne oder naturbelassene Bauprodukte zulässig. Grelle Farben oder Glasbausteine sind unzulässig.

Geländer und Brüstungen an Balkonen und vor Fenstern/Fenstertüren sind nur als Holz- oder Stahlkonstruktionen zulässig. Geschlossene Glasbrüstungen sind unzulässig.

Geländeabfangungen durch Stützwände sind ausschließlich als Trockenmauerwerk auszuführen. Betonwände, verputzte Mauern oder Gabionenwände sind unzulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Marktgemeinde Grassau vom 26.07.2024.

Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszuführen.

Stellplätze (Garagen & Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Als Dachform sind hier ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird für Satteldächer auf 19° bis 24° festgelegt. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel, Blech oder extensiv begrünte Dächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich als Gründächer zulässig. Gründächer sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Gartenhütten) nach § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 15 m² Grundfläche zulässig. Für diese Nebenanlagen sind Dachform und Dachneigung frei wählbar. Deren Dächer sind jedoch zwingend als Gründächer (extensive Dachbegrünung) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Grassau vom 01.10.2025.

Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller neu entstehenden Grundstücke hat über eine einzige, gemeinsame Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen.

Die Lage und Abmessung der Zufahrt wird zeichnerisch durch einen variablen „Bereich für Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt.

Die gemeinsame Zufahrt kann wahlweise als Teil der bebaubaren Einzelparzellen oder als eigenständiges, nicht bebaubares Erschließungsgrundstück (Parzelle 4) realisiert werden. Die dauerhafte Nutzbarkeit dieser gemeinsamen Einfahrt ist grundbuchrechtlich zu sichern (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte).

Grünordnung und Wasserwirtschaft

Unbebaute Freiflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.

Insofern der im Planteil zeichnerisch festgehaltene Baumbestand nicht erhalten bleibt, ist für jeden entfallenden Baum ein weiterer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) als Ersatz zu pflanzen.

Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden sowie die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

Befestigte Flächen (Zufahrten, Wege, Terrassen) sind sickerfähig und wasserdurchlässig auszuführen.

Des Weiteren sind noch Festsetzungen zum Artenschutz sowie Hinweise zum Artenschutz, zum Umgang mit Schmutzwasser und mit Niederschlagswasser u. dgl. vorgesehen.

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

Wie bereits im Aufstellungsbeschluss am 23.09.2025 festgelegt, weist der 1. Bürgermeister nochmal darauf hin, dass, um sicherzustellen, dass keine Nebenwohnsitze entstehen, vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Bauleitplanverfahrens vom Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen ist, wonach alle Wohnungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen und diese Dienstbarkeit mit einer Vertragsstrafe zu versehen ist.

Als nächster Verfahrensschritt ist bei Annahme der Änderungsplanung die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu veranlassen.

In der an den Sachvortrag anschließenden kurzen Diskussion wurden nur vorgebracht, dass die Festsetzung der Zulässigkeit von Flachdächern auf Nebengebäuden entfallen soll und Nebengebäude auch mit Satteldach zu errichten sind.

Daraufhin ergeht folgender Beschluss:

Der Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1353 der Gemarkung Grassau, Mietenkammer Straße 137, wird mit den Maßgaben zugestimmt, dass Garagen und Nebengebäude als Dachform ebenfalls ein Satteldach zu erhalten haben.

Das Bauleitplanverfahren soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan hat das Datum von heute (19.05.2026) zu erhalten, dieser wird gebilligt und für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 28.05.2026

M. Eisenkolb

Markus Eisenkolb

