



Sitzung des Marktgemeinderates am 24.03.2026

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

2. Bauleitplanung; Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Eichelreuth Nord"; Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der 1. Bürgermeister trug vor, dass der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichelreuth Nord“ und den Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB beschlossen hat. Die Veränderungssperre wurde mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 19/2024 am 20.09.2024 rechtskräftig. Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Inkraftsetzung für die Dauer von zwei Jahren und tritt nach Ablauf der zwei Jahre außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Für das Bebauungsplanverfahren „Eichelreuth Nord“ wurde nun von dem beauftragten Planungsbüro ein Vorentwurf in der Planfassung vom 16.03.2026 erarbeitet, der dem zukünftigen Entwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden soll.

Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Städtebauliche Ordnung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung
- Sicherung der übergeordneten Zielsetzungen der Stadtentwicklung (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 27.08.2025)
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel
- Abbildung des bisherigen Gebäudebestandes unter punktueller Anpassung an eine geordnete Struktur durch einen wirksamen Bebauungsplan

Grünordnerische Ziele

- Erhalt bestehender Bäume
- Angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets insbesondere im Straßenraum

Zur Erschließung wird das bestehende Straßennetz genutzt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8,6 ha im östlichen Gemeindegebiet. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zur Ladung zu entnehmen.

Verfahrensart:

Die Satzung (der Bebauungsplan) wird nach § 2 ff BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Hinsichtlich der einzelnen Festsetzungen wird auf den Vorentwurf in der Planfassung vom 16.03.2026 verwiesen.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Nach ergänzenden Ausführungen des Planers und zahlreichen Wortmeldungen, vor allem zu zulässigen Dachformen und der Ausgestaltung der Solarpflicht gemäß § 44 a BayBO erging nachfolgender

Beschluss:

1. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Eichelreuth Nord“ wird mit folgenden Maßgaben beschlossen:
 - a) Dachflächen sind grundsätzlich als Satteldach auszuführen. Flachdächer sind lediglich im untergeordneten Ausmaß zulässig.
 - b) Auf Parkplatzflächen sind Solaranlagen (Solar-Carports) zuzulassen.
2. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigelegten Plandarstellung, der Bestandteil der Niederschrift ist (Anlage 1).
3. Der überarbeitete Vorentwurf zum Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“ hat das Datum von heute (24.03.2026) zu erhalten, dieser wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Beschlusnummer 2

Mehrheitlich beschlossen Ja 16 Nein 1 Anwesend 17

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 25.03.2026

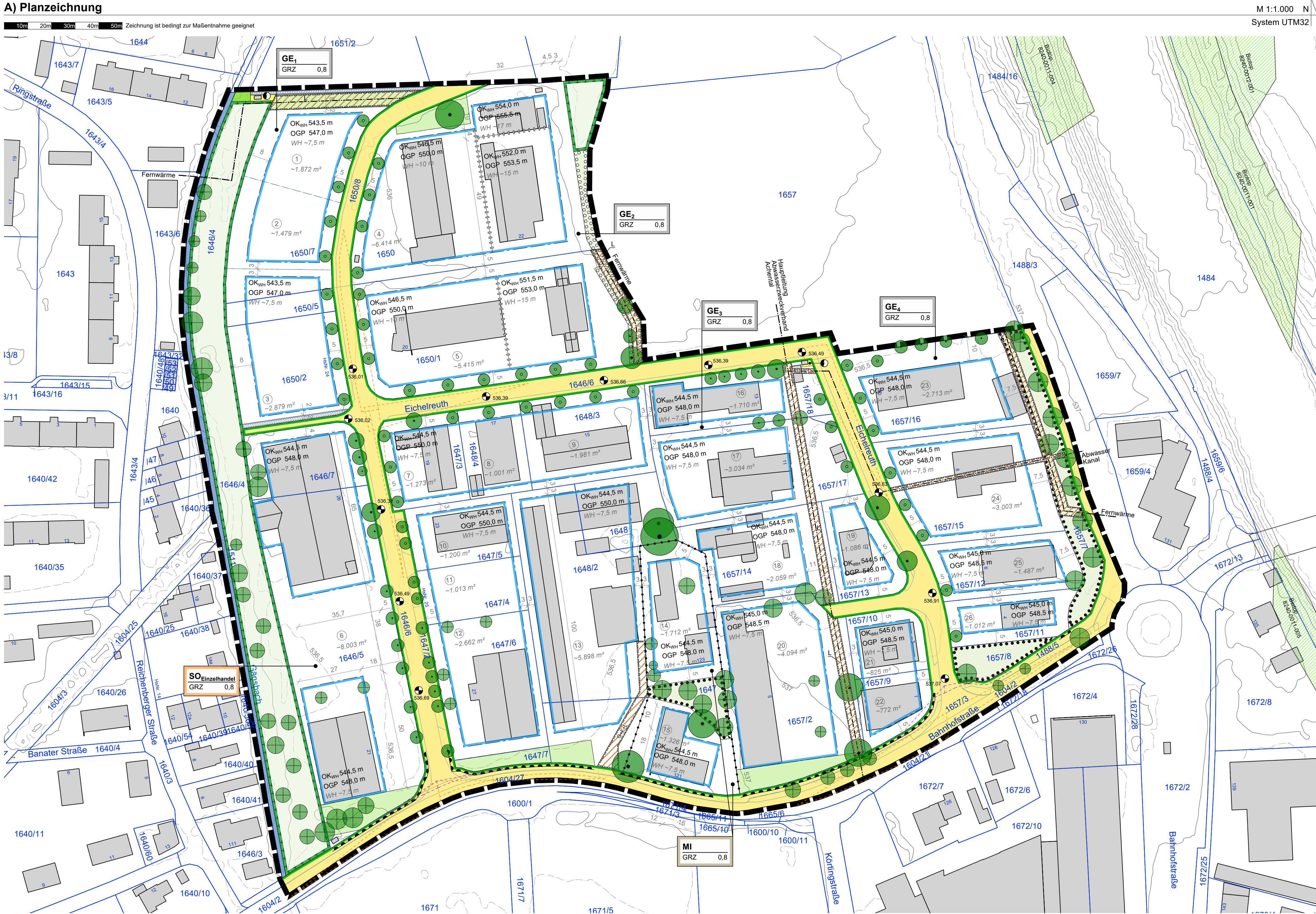


Peter Enzmann



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 "Eichleuth Nord". Im Rahmen seines Geltungsbereichs ersetzt der hier gegenständliche Bebauungsplan die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Eichleuth" 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) Bemaßung 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 "Eichleuth Nord")
- (3) Abweichend von § 2 (1) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstypen 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 "Eichleuth Nord")
- (6) Abweichend von § 2 (4) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstypen 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 "Eichleuth Nord"), darunter großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von maximal 1.200 m².
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,8) gem. Planeinschrieb
- § 4 Höhenentwicklung**
- (1) OKm 543,5 m Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. OKm 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 555,0 Maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. GOP max. 555,0 m ü. NNH). Der maximal zulässige oberste Gebäudepunkt ist der absolut hochstzulässige Punkt des jeweiligen Gebäudes, einschließlich Dach (z.B. First) und Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Antennen, Solaranlagen, Kamine, Entlüftungen, Gelände 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 (Abstandsflächenordnung) der Marktgemeinde Grassau vom 29.09.2023 gelten im Sondergebiet "Einzelhandel" nach § 2 (7) Abstandsflächen von 0,2 H und im Mischgebiet nach § 2 (4) Abstandsflächentiefen 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 sind 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 50 m² Grundfläche sind in ihrer Gesamtheit als Satteldächer bis zu einer Neigung von 30° oder als Flachdächer auszuführen. Bei Satteldächern ist der First des Hauptbaukörpers parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Sie sind symmetrisch (Dachneigung auf beiden Dachsseiten identisch) zu errichten.
- (2) Dachflächen unter 200 m² Grundfläche können auch als Pultdach ausgeführt werden. Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 10° zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dachflächen Dachziegel oder Dachsteine, sowie Blechdächer in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Ausgenommen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind glänzende oder reflektierende Dachdeckungen nicht zulässig.
- (4) Flachdächer nach § 8 (1) sind als Gründach auszuführen. Deren Ausführung hat mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von mind. 10 cm zu erfolgen. Dies ist abweichend von § 8 (3) auch auf flachgeneigten Dächern bis 10° zulässig.
- (5) Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine, Entlüftungen, Belüchtungen, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen oder Absturzsicherungen sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 % der jeweiligen Grundfläche zulässig. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Solaranlagen. Der höchste Punkt von Dachaufbauten darf max. 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% (tatsächliche Modulfläche) der geeigneten Dachflächen (abzüglich von Aufbauten, technischen Anlagen, Fenstern, Ausbauten o.Ä.) zu errichten. Ausnahmen von der Verpflichtung können auf Antrag zugelassen werden, wenn eine Errichtung und Nutzung nach Art. 44a Abs. 5 BayBO 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 (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um min. 1,0 m von der Attikaaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach nach § 8 (4) auszuführen.

§ 10 Erschließung

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Straßenbegrenzungslinie
- (3) Verlaufsrichtung 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.

§ 11 Einfriedungen

Abweichend von der Satzung über die Gestaltung Baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungssatzung) 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 (Gestaltungssatzung) vom 26.07.2024)

§ 12 Grünordnung

- (1) Öffentliche Grünfläche
- (2) Zu begründende 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 landschaftsrechtlich 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 diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 12 (7) 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 freiwachsende Hecke mit einem Wiesenvorfeld zu entwickeln. Je angefangenen 100 m Fläche sind 5 heimische, standortgerechte Laub-Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität 60 - 100 cm, verpflanzt, zu pflanzen oder entsprechende Strukturen zu erhalten. Bestehende Bäume sind zu erhalten. Die nicht nicht mit Gehölzen überstandenden 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 (9) (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 Mindeststümpfhöhe von mind. 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 Baumpflanzungen nach § 12 (5) und bestehende Bäume nach § 12 (5) können darauf angerechnet werden. Die Pflanzungen haben mit einer Mindestpflanzqualität von Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt zu erfolgen. Bei Baumpflanzungen ist ein mind. 12 m 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) Baumsustrat vorzusehen.
- (9) Die zu erhaltenden 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 Einzelhandels nach § 2 (7) zusätzlich eine freistehende Werbeanlagen 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 Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boxes, Videowände), blink- und bewegende Werbeanlagen sowie Heißeisstrahler, Lichtprojektoren 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) Wasserfläche des "Gänsbach" (Gewässer 3. Ordnung)
- (2) Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen und Abstände, die den Wasserabfluss negativ beeinträchtigen oder verhindern, sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen und Hausnummer
- (2) Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (3) Vorgeschlagene Grundstücksgröße
- (4) OK ~ 8,002 m Höhengschichtlinie in 0,5 m Abstand (z.B. 500 m ü. NNH)
- (5) Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (6) Straßenverlauf (Darstellung nach Luftbild)
- (7) Verlaufsrichtung ohne Ein- und Ausfahrt
- (8) Verlaufsrichtung ohne Ein- und Ausfahrt
- (9) Verlaufsrichtung ohne Ein- und Ausfahrt
- (10) Sichtdreiecke mit Schenkellänge 70 m
- (11) Sichtdreiecke auf Geh- und Radweg mit Schenkellänge 30 m
- (12) Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereichs

C.2 Hinweis zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders nachfolgende Satzungen des Marktes Grassau von Belang. Sie gelten in der jeweils aktuellen Fassung.
- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungssatzung)
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächenordnung)

C.3 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Allgemein gilt: Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFreiV) in Verbindung mit den Bestimmungen zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine inoffizielle Versickerung über Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwassererschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWFFreiV nicht tiefer als 5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen und muss einen Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (mHWG) einhalten. Unter Umständen ist eine orthonale Versickerung durch die bestehenden Bodenverhältnisse nicht überall möglich. In diesem Fall kann in die bestehenden Regenwasserkanäle eingeleitet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung mit angemessenem Aufwand nicht möglich ist.
- (2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFFreiV angewendet werden darf sowie ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (Feststellung von verschmutzten oder unverschmutzten Niederschlagswassers) vorliegt und die TRENGW eingehalten werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächenwasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGW) einzuhalten. Ist die NWFFreiV nicht anwendbar oder muss von den TRENGW oder TRENGW abgewichen werden, ist für die Niederschlagswasserentleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen. Die Arbeitsblätter DWA-A 1584 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" und DWA-A 102 "Einleitung von Regenwasser-abflüssen" sind zu beachten.
- (3) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser als wild abfließendes Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf Verkehrsflächen und angrenzende Grundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bepflanzungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auflüftungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufbauen oder schädlich umformen können.

C.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 hochstehendem 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. auftriebsicher, 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 Überhöhungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche, so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.
- (2) Dieser Standort liegt in einem wassersensiblen Bereich. Nutzungen können durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Bereichen oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Gefahrenfeldern für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.
- (3) Dieser Standort liegt in einem Hochwasser Risikogebiet (HQextrem). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78b WHG bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden sollen.
- (4) 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.

C.6 Hinweise zu Abstandsflächen

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

C.7 Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz 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 der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu befestigen und herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

C.8 Hinweise zum Immissionsschutz

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

C.9 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tiere- 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 in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nest-, Laie- 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.

C.10 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archaische 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) Aufgefunden Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.12 Hinweis zu Leitungstrassen und Schutzzonen

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

C.13 Hinweis zu Datengrundlagen

- (1) Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein (ADBV), Stand: Januar 2022. Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagenauigkeit entspricht 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 (LDV), München; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellung der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDV.

C.14 Hinweis zu Ausgleichsflächen

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

D) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Grassau hat in seiner Sitzung vom 10.09.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichleuth 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 "Eichleuth Nord" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Grassau, den Siegel
- Stefan Kattari, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Grassau, den Siegel
- Stefan Kattari, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Eichleuth Nord" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Eichleuth Nord" wurde am 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.
- Grassau, den Siegel
- Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

- Grassau, den Siegel
- Stefan Kattari, Erster Bürgermeister

C.14 Hinweis zu Ausgleichsflächen

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



Markt Grassau
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan "Eichleuth Nord"

VORENTWURF in der Fassung vom 16.03.2026

Satzung vom2026
in der Fassung vom2026

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner GmbH
Hübnerstr. 3, 83112 Prasdorf
08902 968070
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
MARKT GRASSAU
Marktstraße 1, 83224 Grassau
t. 08641 4008 0 e. info@grassau.de

Projektnummer 1434