

Präambel

Der Markt Grassau erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen, als Satzung diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mietenkam“.

Klarstellung zur Gültigkeit:
Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung alle bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie sämtlicher bisheriger Änderungen vollständig außer Kraft. Dieser Änderungsbebauungsplan trifft für seinen Geltungsbereich eine abschließende und eigenständige Regelung. Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der BayBO.



Legende

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

----- Grenze des Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

0,30 Grundflächenzahl
0,40 Geschossflächenzahl

Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsbereichen

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Nutzungsbereich (z.B. I)		
WA	GRZ 0,30	Grundflächenzahl
WH 6,5	GFZ 0,40	Geschossflächenzahl
o	E	zulässige Hausform (nur Einzelhäuser zulässig)

4. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

E zulässige Hausform (nur Einzelhäuser zulässig)

----- Baugrenze

9.00 Maßangabe in m

5. Verkehrsflächen

----- Einfahrtbereich

6. Grünflächen

● Baumbestand

B. Hinweis durch Planzeichen

○ bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte

1353/38 bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte

bestehendes Gebäude, mit Nebenanlage, gemäß amtlicher Flurkarte

vorgeschlagene Grundstücksbebauung

vorgeschlagene Grundstückseinteilung

732,21 m²

3 vorgeschlagene Parzellennummer

vorgeschlagener Stellplatzstandort

vorgeschlagene Zufahrt, wasserdurchlässige Decke

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Geltungsbereich und Verhältnis zu bisherigen Plänen

1.1. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst das Flurstück Nr. 1353 der Gemarkung Grassau (Mietenkamer Str. 137), wie in der Planzeichnung durch die Umgrenzungslinie dargestellt.

1.2. Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten im Geltungsbereich sämtliche bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Mietenkam Grassau" sowie seiner nachfolgenden Änderungen außer Kraft. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieser Änderung.

1.3. Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten ergänzend die Bestimmungen der gemeindlichen Satzungen (Stellplatzsatzung, Abstandsfächensatzung, Gestaltungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.2. 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.

3. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

3.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

3.2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,40 festgesetzt.

3.3. 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)

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

3.5. 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.

3.6. 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).

3.7. 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.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Es gilt die offene Bauweise. (o)

4.2. Die Gebäude sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei.

4.3. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser (E).

4.4. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

4.6. 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.

5. Gestaltung baulicher Anlagen

5.1. Bei Haupt- und Nebengebäuden 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. Gründächer sind dauerhaft zu unterhalten.

5.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur solaren Nutzung (PV-Anlagen, Solarthermieanlagen) zulässig. Diese dürfen nur parallel zur Dachhaut und mit geringem Abstand zu dieser errichtet werden; ein Aufstellen (Aufständern) ist hier unzulässig.

5.3. 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.

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

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

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

6. Stellplätze und Nebenanlagen

6.1. Oberirdische Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszuführen.

6.2. Stellplätze (Garagen & Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.3. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Gartenhütten) nach § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 15 m² Grundfläche zulässig.

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

7. Verkehrsflächen und Erschließung

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

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

7.3. 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).

8. Grünordnung und Wasserwirtschaft

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

8.2. Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

8.3. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.

8.4. 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.

8.5. 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 Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

8.6. 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.

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

9. Artenschutz

9.1. Abbruch- und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich im Winterhalbjahr (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

9.2. Pro Hauptgebäude sind mindestens 3 selbstreinigende Fledermaus-Sommerquartiere als Gruppe dicht nebeneinander an der Ost- oder Südseite unter dem Giebel fachgerecht anzubringen. Ein direkter, hinderisfreier Anflug ist zu gewährleisten. Eine Montage über Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) ist unzulässig.

9.3. Pro Hauptgebäude sind mindestens 3 Sperlingsnistkästen als Gruppe an der Ostseite in mindestens 4 m Höhe, mit einem Abstand der Fluglöcher von mindestens 50 cm, fachgerecht anzubringen. Eine Montage über Fassadenöffnungen ist zu vermeiden. Die Reinigung der Nistkästen hat einmal jährlich zwischen Oktober und März zu erfolgen.

9.4. Die Verwendung von Vogelschutz-Spikes (Taubenabwehr) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

9.5. Die sachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung zu überwachen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde parallel zu diesem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Markt Grassau geschlossen. Die künftigen Bauherren und Rechtsnachfolger werden auf die Einhaltung der darin vereinbarten Verpflichtungen (insbesondere die dingliche Sicherung der Nutzung als Hauptwohnsitz im Grundbuch) hingewiesen.

2. Hinweise zum Artenschutz

Ergänzend zu den Festsetzungen (Teil 9) sind die allgemeinen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Werden bei Bau- oder Abbrucharbeiten unerwartet streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel) angetroffen, sind die Arbeiten in diesem Bereich sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein ist umgehend zu informieren.

Hinsichtlich erforderlicher Fällungen oder Schnittmaßnahmen wird ergänzend auf das Merkblatt „Gesetzliche Regelungen zur Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes“ des Landratsamtes Traunstein (Stand 01.12.2017) verwiesen.

Zur fachgerechten Umsetzung und Dimensionierung der festgesetzten Ersatzbäume wird zudem ausdrücklich auf die den Planunterlagen beigefügten Informationsschriften hingewiesen:

Merkblatt „Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden“ (Landratsamt Traunstein)

Broschüre „Fledermäuse und ihre Quartiere schützen“ inkl. Bauleitungen (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

3. Hinweise zum Umgang mit Schmutzwasser
Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über den vorhandenen Anschluss an die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Baugenehmigungsverfahren in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, Dachflächen und der privaten Zufahrtsfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) angewendet werden darf. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zurückgegriffen werden.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von Baugrundstücken nicht auf die Straßenverkehrsflächen oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung wird hiermit hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5. Grundwasser und Wasserversorgung

Für das Plangebiet muss örtlich mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Sollte bei Bauarbeiten in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die Kosten für erforderliche Neuanschlüsse sind durch den Grundstücksbesitzer zu tragen. Es ist sicherzustellen, dass durch Eigengewinnungsanlagen (Zisternen) keine Rückwirkungen auf das Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6. Hinweise zum Hochwasserschutz und zu Starkregenereignissen

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Risikogebiet nach §78b Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. §74 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 WHG (Überflutung bei extremen Hochwasserereignissen). Bei einem Extremhochwasser der Tiroler Achen ist im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 0,5 - 1,0 m zu rechnen. Hinsichtlich der Gefahr durch Starkregen und Hochwasser wird zum Schutz von Leben und Sachwerten dringend eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK FFB) des Erdgeschosses sollte mindestens 15 cm über der geplanten Oberkante des am Gebäude anliegenden Geländes liegen.

Gebäude sollten bis zur OK FFB des Erdgeschosses wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher; gilt auch für Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen).

Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen ist in ausgewiesenen Risikogebieten grundsätzlich verboten (§ 78c WHG).

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Plangebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Plangebiet zufließendes Wasser zu beachten. (s. §37 WHG)

7. Bodendenkmäler (Art. 8 DSchG)

Werden bei Erd- oder Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Traunstein) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

8. Spartenauskunft und Grenzzeichen

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist rechtzeitig die genaue Lage bestehender unterirdischer Versorgungsanlagen bei den Spartenägern zu erfragen. Grenzsteine und sonstige Vermarkungen der Grundstücksgrenzen dürfen durch die Bauarbeiten nicht verändert oder entfernt werden (Art. 66 Abmarkungsgesetz).

9. Hinweise zum Umgang mit Altlasten

Es ist nicht bekannt dass sich Altlasten und schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1353 befinden. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

E. Verfahrensvermerk

Der Bauausschuss des Marktes Grassau hat in seiner Sitzung vom 11.03.2025 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mietenkam“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Gemarkung Grassau) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte vom bis einschließlich die Möglichkeit, sich dazu zu äußern.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Mietenkam“ mit Begründung in der Fassung vom wurde am durch den Bauausschuss gebilligt. Die Planungsunterlagen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom bis statt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat Grassau hat die Änderung des Bebauungsplanes „Mietenkam“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den

(Dienstsiegel)

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes „Mietenkam“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit aus gefertigt.

Grassau, den

(Dienstsiegel)

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Mietenkam“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes tritt damit in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den

(Dienstsiegel)

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "MIETENKAM"

im beschleunigten Verfahren §13a BauGB

für das Grundstück Fl.Nr. 1353
Mietenkamer Straße 137, 83224 Grassau
Marktgemeinde Grassau
Landkreis Traunstein

PLANFERTIGUNG:



Kammerer Straße 37
83278 Traunstein
Tel.: 08621 / 900 900 3
Mail: home@farkas-studio

Maßstab 1:500

Projektnummer: 24-03

bearbeitet: JF

Datum: 19.05.2026