



Präambel

Die Gemeinde Grassau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Festsetzungen durch Text

- Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,40 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußboden EG wird auf 536,90 m üNN festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,15 m abgewichen werden.
- Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m zulässig. Das Gelände ist am Gebäude min. 0,3 m unter der Oberkante FFB EG anzugleichen.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- Für Hauptgebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 22-30 Grad festgesetzt.
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, rotbraune oder braune Materialien zulässig.
- Für die Garage ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 10-14 Grad zulässig.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser sind min. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm zulässig.
- 12.1 Schutzbedürftige Außenwohnbereiche**
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche auf Höhe des Erdgeschosses (z.B. Terrassen) sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Maßnahmen (z.B. erhöhte geschlossen ausgeführte Brüstungen, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsrichtwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.
- 12.2 Grundrissorientierung/ Passiver Schallschutz**
Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume nicht ausschließlich über Fenster in der magenta markierten Südfassade belüftet werden können. Weiterhin sind alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten, sofern diese nicht über die im Planteil gelb markierte Nordfassade belüftet werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
- 12.3 Schallschutznachweis nach DIN 4109**
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109_1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109_1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.
- Im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfeldes darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Hinweise

- Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Reifing" der Gemeinde Grassau.
- Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.
- Die Abflussverhältnisse von Niederschlagswasser dürfen nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern verändert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf Höhe des Obergeschosses während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche des Obergeschosses (z. B. Balkone) sollten daher durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV gesichert eingehalten wird.
- Die DIN 4109_1 kann im Rathaus der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Antragsteller

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 08.10.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.08.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 08.10.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Grassau, den 17.12.2021

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 24.12.2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den 24.12.2021

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"REIFING"
GEMEINDE GRASSAU
LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB
für die Grundstücke Flurnummern 1606 (T) und 1606/4, Gmkg. Grassau**

LAGEPLAN 1:1.000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe
Strasser

A. Fin

**PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GmbH**
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

21080 H:\Projekte Stadtcad\BP Grassau\BP Grassau Bock.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

TRAUNSTEIN, DEN 14.12.2021

