

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

WH 3,00 / 5,50m
2 WE / 4 WE
OK ROH 533.15

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
Baugrenzen
Flurstückung
Flächen für Garagen
Satteldach Haupt- und Nebengebäude
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Maß der seitlichen Wandhöhe (z.B. 3,00m / 5,50m)
Allgemeines Wohngebiet
Max. Anzahl der Wohneinheiten (2 WE / 4 WE)
Stellplätze
Zufahrt Garagen
Sichtdreieck
Höhe bestehender Kanaldeckel 532.90 (m ü. NN)
Oberkante ROH-Fußboden (OK ROH) im Erdgeschoss

### Nutzungsschablone

O	II
GRZ 0.35	GFZ 0.45

offene Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

## B. Hinweise

1155/1

Bestehende Gebäude
Grundstücksgrenzen bestehend
Flurstücksnummer (z.B. 1155/1)
Abbruch Gebäude
Hauptgebäude (möglicher Standort)
Garagengebäude (möglicher Standort)

## Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "NR. 4 MIETENKAM"

## C. Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bleibt unverändert bestehen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der seitlichen Wandhöhenmaße wird entsprechend den textlichen Festsetzungen bestimmt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand, mit der Oberkante Dachhaut.

Maß der seitlichen Wandhöhe bei Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen wird mit 5,50m (OK-Rohboden) und für Nebengebäude auf max. 3,00 m ab OK-Rohboden festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten um 50 % überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.

Für Doppelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Für Mehrfamilienhäuser sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Soweit sich durch die in der Lageplanzeichnung festgesetzten Baukörper, geringere

Abstandsflächen als die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 7

BayBO ergeben, so gelten diese als zulässig festgesetzt.

Der Höhenknotenplan vom 08.04.2021 ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung,

dessen Vorgaben einzuhalten sind.

### 3. Baugestaltung

#### 3.1 Dächer:

Als Dachform sind für das Hauptgebäude nur Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite und einer Dachneigung von 18° bis 24° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 24° zulässig.

Im Geltungsbereich sind Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Ansatz des Quergiebels muss mindestens 30cm tiefer liegen als der Hauptfirstrichtung. Die Dachneigung darf maximal 5° steiler sein als das Hauptdach.

Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 80 cm zulässig. Dachüberstände Hauptgebäude: allseitig mind. 1,20 m. Garagen- und Nebengebäude: allseitig mind. 0,80.

#### 3.2 Fassadenverkleidung: Holz oder Putz

## D. Textliche Hinweise

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST mit Schenkellängen von jeweils 5 m x 70 m von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

2. Es muss Sorge getragen werden, dass auf dem Grundstück gewendet werden kann. Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraße ist nicht gestattet.

3. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

5. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichttraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

6. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwintendienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

7. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

## 2. 2.1 Grundwasser / Wasserversorgung

### 2.1.1 Grundwasser

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

### 2.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

## 2.2 Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation

### 2.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

### 2.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### 2.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasserabflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

## 2.3 Abwasserentsorgung

### 2.3.1 Schmutzwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. 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 (NWVfreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen

o. ä auszuführen.

### 2.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC- Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

### 2.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

## Bebauungsplan "NR. 4 MIETENKAM"

für das Grundstück - Flurstück Nr. 1155/1

Die Marktgemeinde Grassau erlässt für den Bereich des Bebauungsplanes "NR. 4 MIETENKAM" Flurstück Nr. 1155/1 der Gemarkung Grassau, gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

### Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 28.05.21 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.20 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.21 bis 16.07.21 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.07.21 wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.21 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Grassau, den 13.08.21

Kattari  
1. Bürgermeister  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 13.08.21 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Grassau, den 13.08.21

Kattari  
1. Bürgermeister  
Erster Bürgermeister



LAGEPLAN M 1 : 1000



**MARKT GRASSAU**  
**LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN**  
**GEMÄSS § 13a BAUGB. DES BEBAUUNGSPLANES**

**„NR. 4 MIETENKAM“**

**FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL.NR. 1155/1**

**GEMARKUNG GRASSAU**

Veranlasser:

ENTWURFSVERFASSER:

**NIKOLAUS STEINER**  
Baugeschäft / Zimmerer  
Inh. Johann Stein  
Ferdinandstr. 17  
83236 Übersee  
Tel. 086/42 / 2 63 · Fax 51 17

Übersee den, 17.02.2020 / 13.07.2020 / 12.10.2020 / 25.05.2021 / 22.07.2021