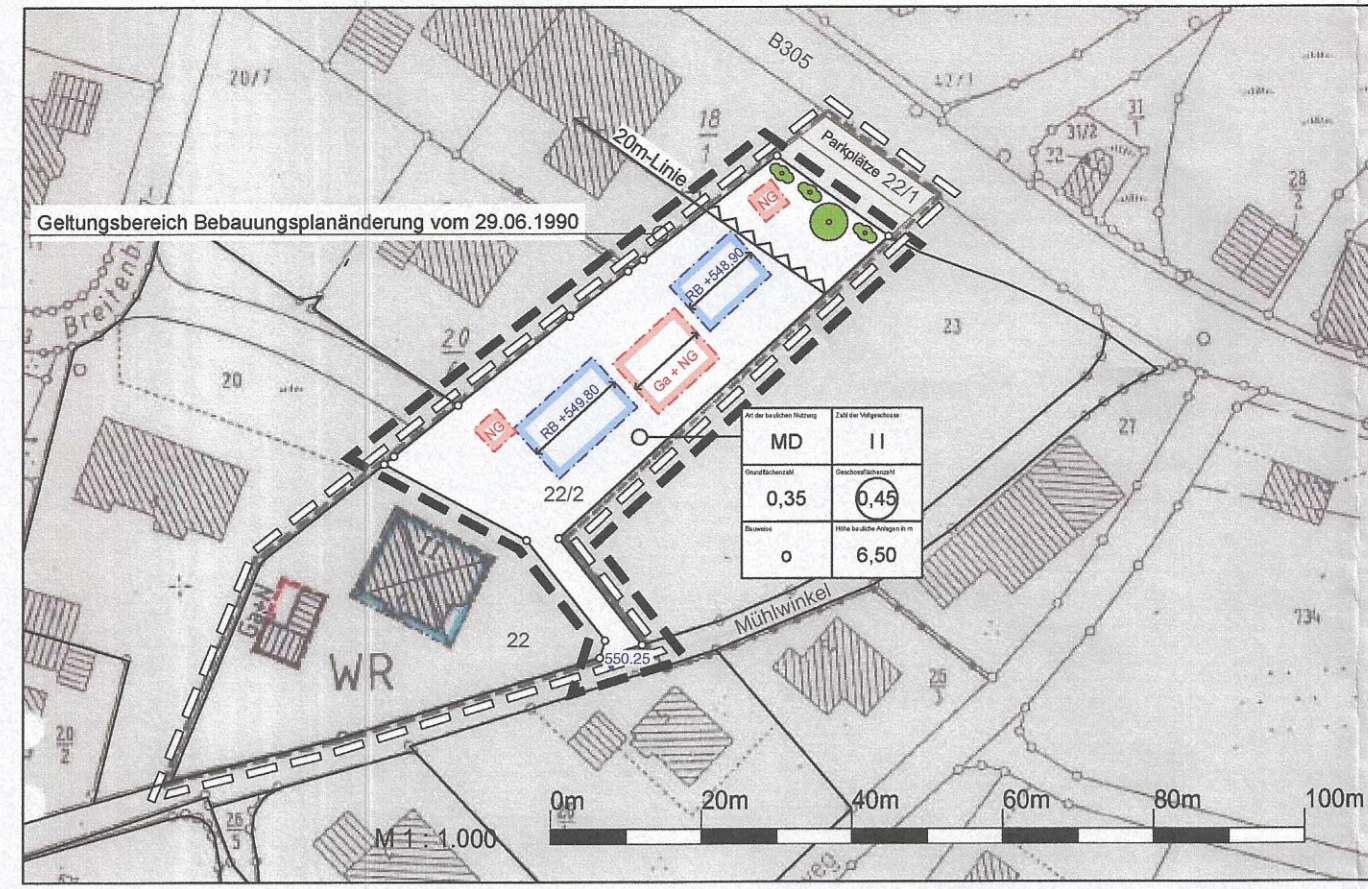


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II. ZEICHNERKLÄRUNG

01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

(MD)	"Dorfgebiet" (gemäß §5 BauNVO)		Baugrenzen für Hauptgebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung vom 29.06.1990		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung		Firstlinie
II	maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)		Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)
GRZ 0,35	maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,35)		Festgesetzte Maximalthöhe des Rohfußbodens von Gebäuden u. Gebäudeteilen in m ü.NN (z.B. +559,80)
GFZ 0,45	maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)		bestehende Schachdeckel mit Höhenangabe
WH 6,50	Maß der maximal zulässigen Wandhöhe über dem unterem Bezugspunkt (z.B. 6,50 m)		zu pflanzende und dann zu erhaltende standortsichere Bäume und Sträucher
			anbaufreie Zone als 20m-Linie von Hauptgebäuden freizuhalten

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

	Füllschema der Nutzungsschablone
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
22/2	Flurstücksnummer (z.B. 22/2)

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt.

Im „Dorfgebiet“ (MD) sind Nutzungen gemäß §5 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §5 Abs.2 Nr.8-9, sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §5 Abs.3 ausgeschlossen.

02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,45
- Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +549,80). Diese gilt baubereichsbezogen gemäß Planzeichnung.
- Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich baubereichsbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorgeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.
- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.
- Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

04. Pro Bauraum sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA maximal 1 WE pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 26° auszubilden.
- Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.
- Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,00 m + giebelseitig mind. 1,20 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

Pro Wohneinheit sind indestens 2 Stellplätze erforderlich.

07. Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:

- Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Private Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

08. Grünordnung:

- Entwicklung von Grünflächen und Baumbeständen:
 - Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
 - An den im Plan festgesetzten Standorten sind Einzelbäume nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann geringfügig (1,50 m) abgewichen werden.
- Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen.

09. Artenschutz:

- Fällungen von Bäume und Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 01. Oktober - 28./29. Februar durchgeführt werden.

10. Lärmimmissionsschutz:

Grundrissorientierung / passiver Schallschutz:

Wohnungsgrundrisse sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen so zu organisieren, dass in den in Abbildung 1 blau gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Laubengänge, vorgehängte Glasfassaden, usw.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

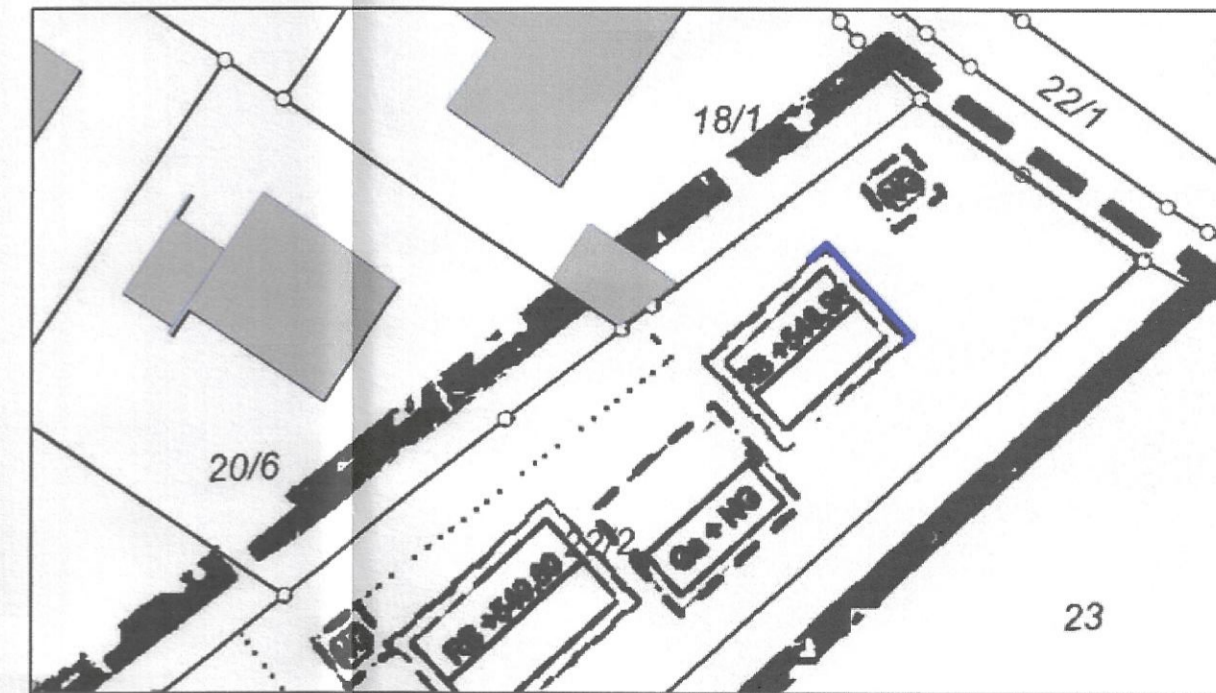


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Baugrundstück im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen der B305 und der angrenzenden Gaststätte auf Flurnummer 18/1 befindet. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFrelV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.
- Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.
- Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken, Büsche und Hochstaudenfluren zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig. Sicherung von wertgebenden Habitaten und zu erhaltenden Gehölzbeständen durch Bau oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4.
- Hinweise zum Artenschutz:
 - Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
 - Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
 - Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

08. Weiterführende passive Schallschutzmaßnahmen bei Straßenverkehrslärmimmissionen:

Zum weiterführenden Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen wird empfohlen alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den von Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit betroffenen und in Abbildung 2 rot gekennzeichneten Fassadenbereichen belüftet werden müssen, zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

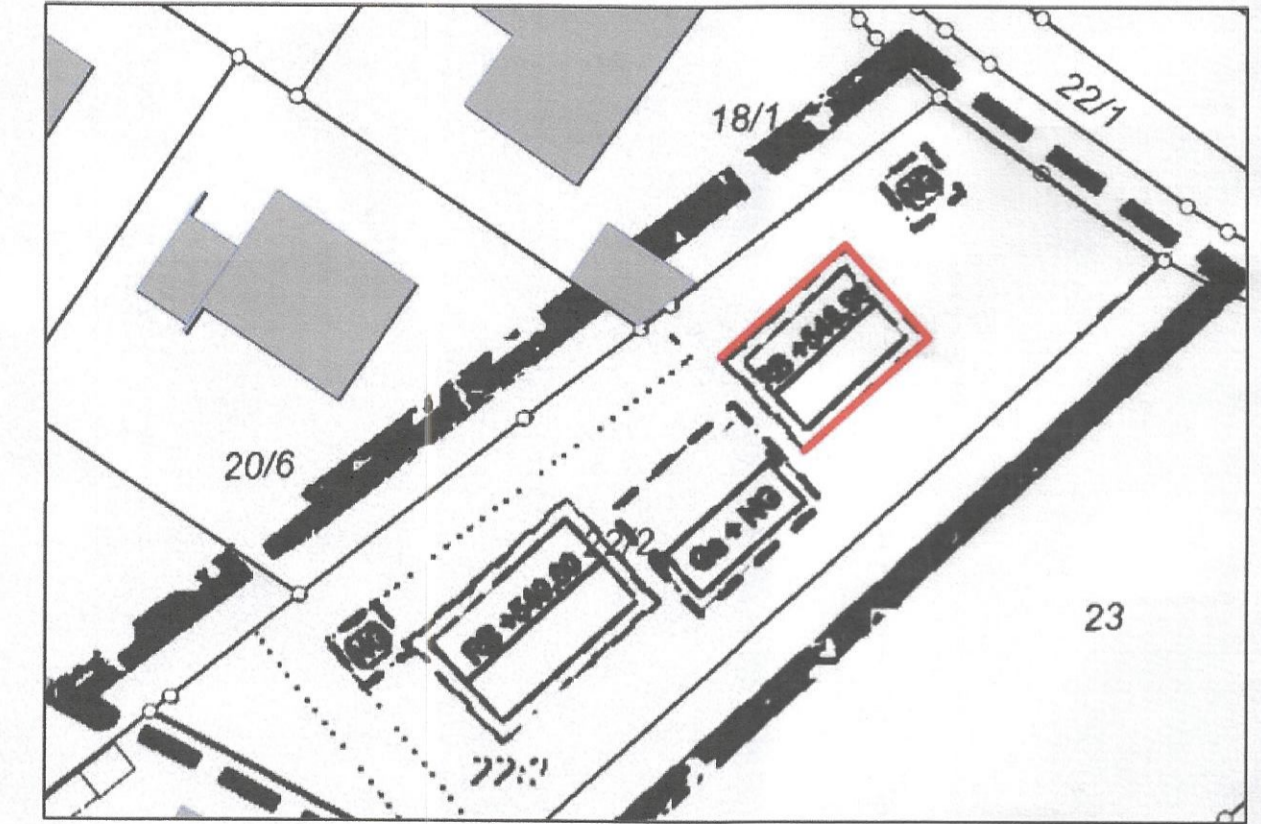


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereiche, an denen passiver Schallschutz empfohlen wird.

- Stromversorgung: Auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Telekommunikation: Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Erneuerbare Energien: Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.
- Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Es wird auf die Vegetationserfassung und -bewertung des Diplom-Biologen Markus Sichler in der Fassung vom 06.10.2021 verwiesen.
- Die Vorgaben des Immissionsschutztechnischen Gutachtens Schallimmission des Planungsbüros "Hook & Partner Sachverständige Part g mbB" in der Fassung vom 02.11.2021 sind zu beachten.
- Alle genannten technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Grassau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.2020 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.11.2021 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 02.11.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Grassau, den 10.11.2021

(Der Bürgermeister / Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.11.2021 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den 10.11.2021

(Der Bürgermeister / Siegel)



Änderung des Bebauungsplanes "Rottau"
im Bereich Mühwinkel, 83224 Rottau . Fl-Nr. 22/2

Markt Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:



Plandatum: 26.02.2021
geändert: 02.11.2021

Die Markt Grassau erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9, §10 und §13a Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

