

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



# MARKT GRASSAU

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau"

(im Bereich Flurnummer 727)

# LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

### II. ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
- Grenze des Geltungsbereichs der Änderung
- Baugrenze
  - I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig
  - II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- WH. 6,20 m Wandhöhe (z. B. 6,20 m)
- Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
- Ga Garagen
- N Nebenanlagen
- ST Stellplätze
- +544,40 Bezugspunkt + 544,40 (OK-Kanalschacht)
- 3,10 Maßzahl (z. B. 3,10m)
- Firstrichtung zwingend
- SD Satteldach
- P Pultdach
- DT Dachterrasse
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Wandhöhen

### B. FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 727 Flurstücksnummer (z. B. 727)
- Abbruch ist durchzuführen bei Erstellung des südöstlichen Anbaus

### III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als "Dorfgebiet" (gemäß § 5 BauNVO) festgelegt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,41 (Zufahrten und Stellplätze werden nicht berechnet)  
 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,65 (Terrassen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.)
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,50 m kann zugelassen werden.
- Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden baubau-bezogen festgesetzt.  
 Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschoß ist baubau-bezogen maximal festgesetzt (z. B. + 544,95).  
 Geländeauffüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-KG herzustellen. Abgrabungen - insbesondere zur Freilegung von Kellergeschossen - sind unzulässig.  
 Geländeauffüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungs-satzung weich auszurunden.

- Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16° - 24° auszubilden. Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 12°. Im eingeschößigen westlichen Gebäudeteil ist ein Pultdach erlaubt.
- Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen.
- Im Planungsgebiet sind Quergiebel nach Baugrenzen oder Dachgauben mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.  
 - Der Ansatz der Quergiebels muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst  
 - Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach  
 - bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen:  
 Hauptgebäude mind. 1.00 m  
 Nebengebäude mind. 0.80 m  
 Sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mind. 0.50 m überragen.
- Für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, werden bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze gefordert.  
 Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.  
 Je Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Private Erschließungsflächen / Parkflächen (außer Bestand) sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen.  
 Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.  
 Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
- Im übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.

### IV. TEXTLICHER HINWEIS

- Sofern Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versicherung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.  
 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn / Bauherrin rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

- Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. §37 WHG ist einzuhalten.  
 Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

- Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedungen einzubeziehen.

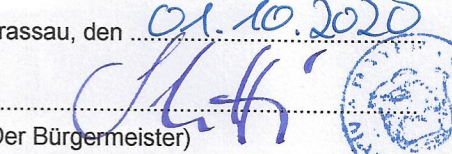
### V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.


Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 31.01.20/17.06.20 wurde gem § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

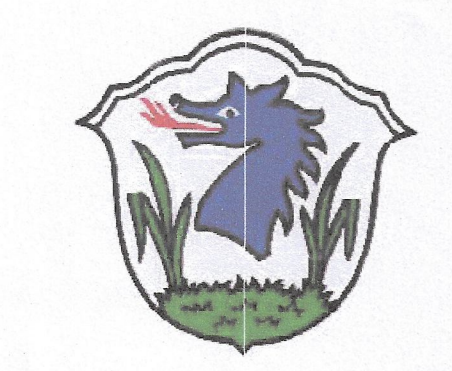
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 31.01.20/17.06.20 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den 01.10.2020  
  
 (Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am 30.10.2020.  
 Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).  
 Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Grassau, den 30.10.2020  
  
 (Der Bürgermeister)



# MARKT GRASSAU

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau"

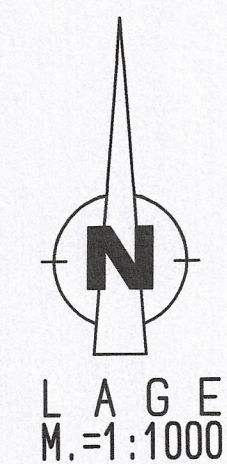
(im Bereich Flurnummer 727)

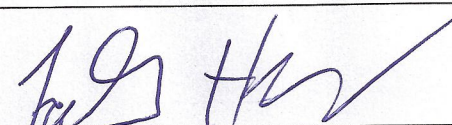
# LANDKREIS TRAUNSTEIN

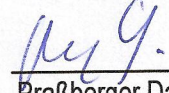
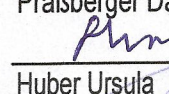
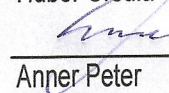
GRASSAU, DEN 08.07.2019  
 GEÄNDERT : 17.06.2020

Eingegangen  
 MARKT GRASSAU  
 22. Juni 2020  
 Abtfg.:

Der Planfertiger :   MH Mix & Hornberger Bau GmbH  
 Planungsbüro-Bauunternehmung  
 Mitterfeldweg 4, 83224 Grassau  
 Telefon 08641/2321, Telefax 5346



Der Veranlasser :   
**Huber Jakob**  
 Oberdorfstraße 15, 83224 Rottau

Die Nachbarn :  Fl.-Nr. 28  
 Praßberger Daniel  
 Fl.-Nr. 725/1 + 43/4  
 Huber Ursula  
 Fl.-Nr. 728/1  
 Anner Peter