



Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Reifing"

im Bereich Hafnerstraße 16, 83224 Grassau

Fl-Nr.1637/3

Markt Grassau

Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:



Dipl.-Ing. Katharina Schmuck . Architektin
Gänsbachstraße 31 . 83224 Grassau
Tel 08641 59 27 06 . Mobil 0174 30 95 393
www.bergblau-architektur.de



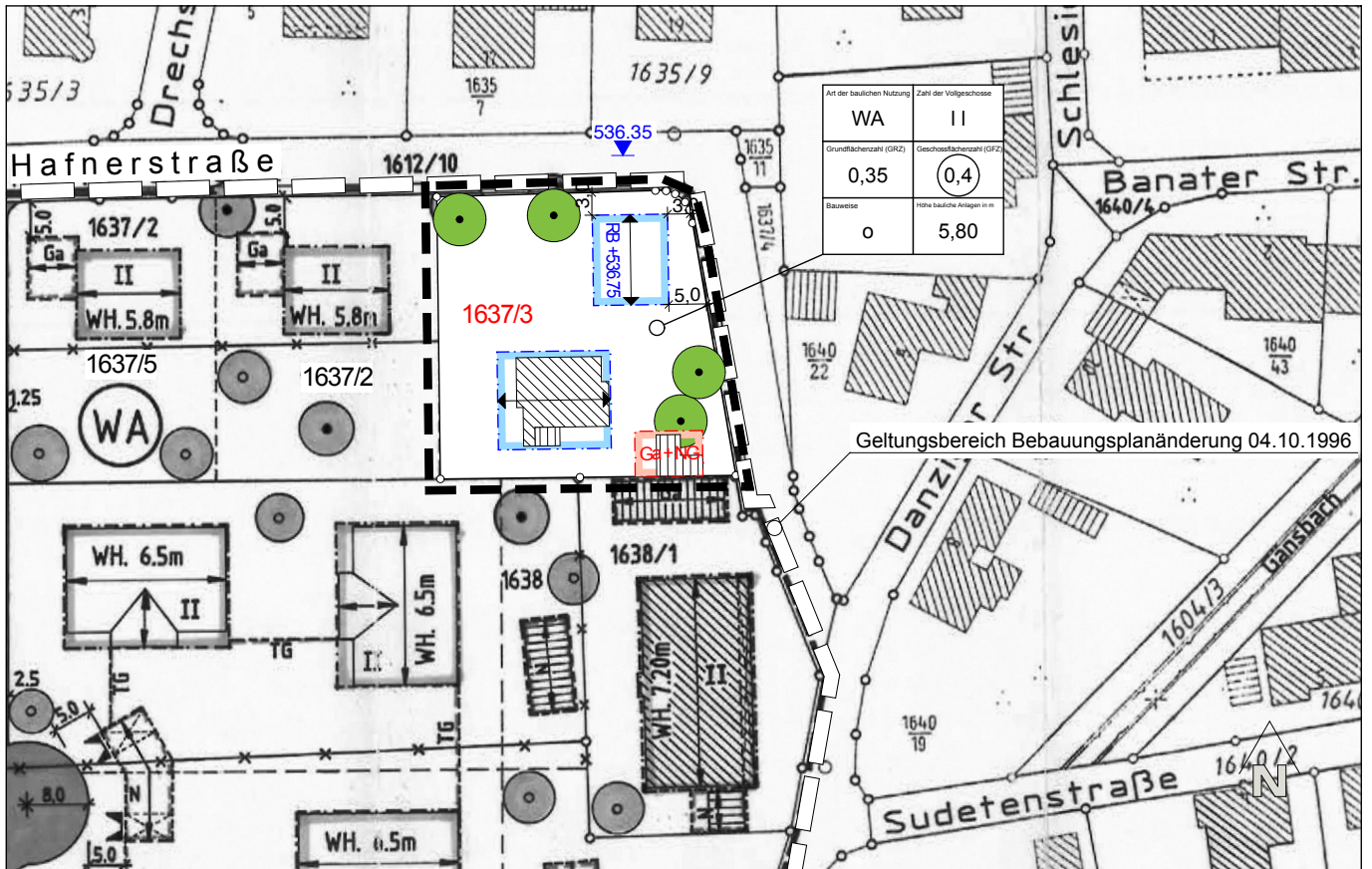
Plandatum: 09.09.2021

geändert: 02.11.2021

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

SATZUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



M 1 : 1.000



II. ZEICHENERKLÄRUNG

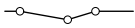
01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

	"Allgemeines Wohngebiet" (gemäß §4 BauNVO)		Baugrenzen für Hauptgebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung vom 04.10.1996		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung		Firstrichtung
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 Höhe des Rohfuß- bodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +536,75m üNN)
GFZ 0,40	maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,40)		bestehende Schachtdeckel mit Höhenangabe (z.B. +536,35m üNN)
WH 5,80	Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 5,80m)		zu pflanzende und dann zu erhaltende standortsichere Bäume und Sträucher
			Zu erhaltende Bäume und Sträucher

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Wandhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1637/3

Flurstücksnummer (z.B. 1637/3)

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt:

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig.
Dabei werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 Abs.3 ausgeschlossen.

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

- a. Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- b. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,40
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +536,75). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorherbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

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

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- b. 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.
- c. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

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

WA maximal 2 WE pro Bauraum gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 18° bis 26° auszubilden.
- b. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig.
 - Der Ansatz des Quergiebel muss mind. 30 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.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Die nachzuweisenden unüberdachten Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.2 "Reifing" und seiner vorangegangenen Änderungen, sowie die dazugehörigen Satzungen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.

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

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

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2
BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom
gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den

.....
(Der Bürgermeister / Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 wird hingewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung in Kraft
(§10 Abs.3, Satz4 BauGB).

Grassau, den

.....
(Der Bürgermeister / Siegel)