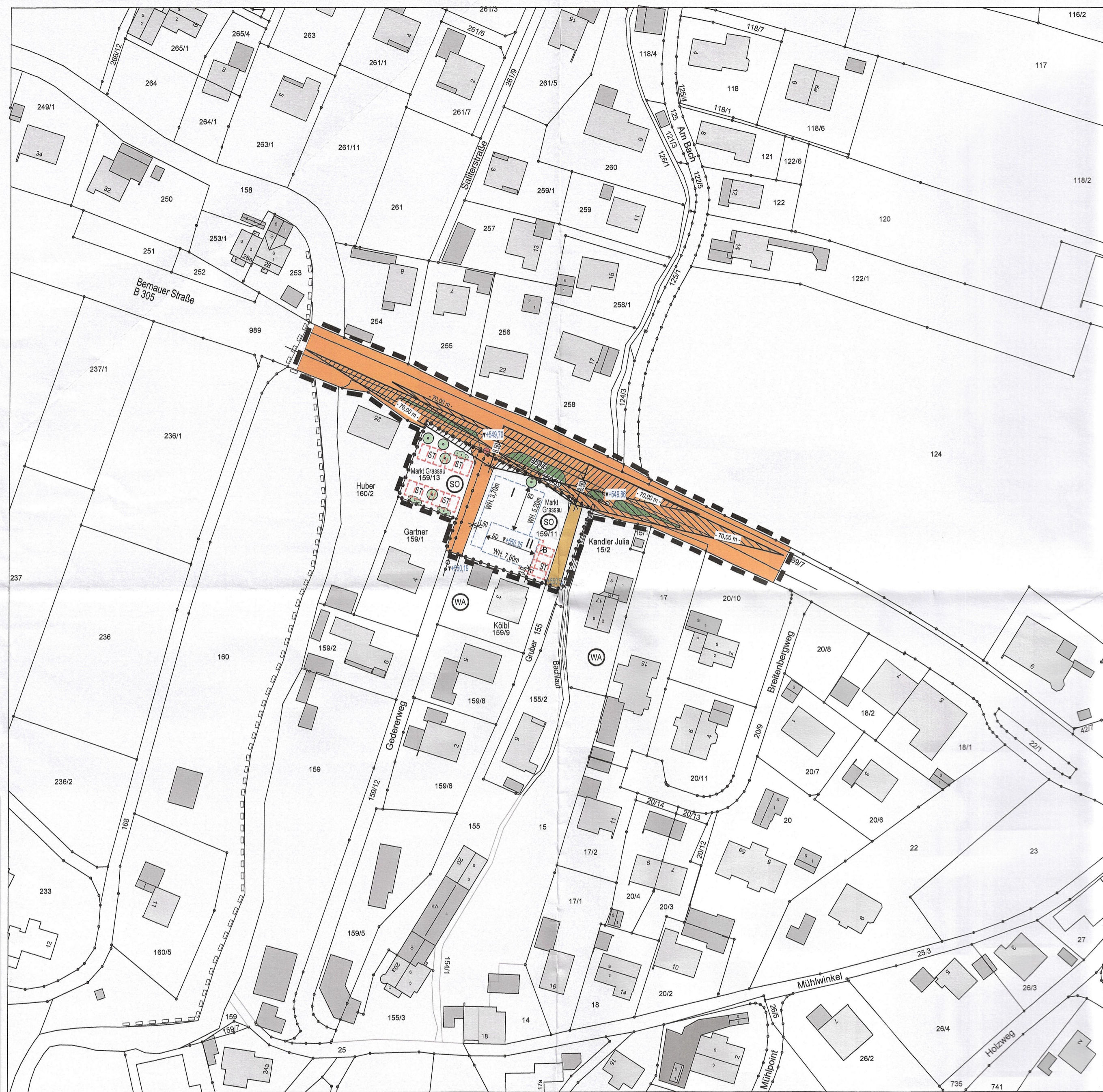


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



# MARKT GRASSAU

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau"

(im Bereich Flurnummer 159/11 + 159/13)

# 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

- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Feuerwehr
- Grenze des Geltungsbereichs der Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- 1 Vollgeschos als Höchstgrenze zulässig
- 2 Vollgeschos als Höchstgrenze zulässig
- WH. 7,60 m
- Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
- Balkon
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche (Eintrag Nutzungsrecht / Geh- und Fahrrecht gesichert durch Dienstbarkeit vom 11.01.2018)
- Öffentliche Grünfläche
- Sichtdreieck mit Maßung (z.B. 60,0 m / 10,0 m)
- Bezugspunkt + 549,70 (OK-Kanalschacht)
- festgesetzte Höhe ü. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +550,35 m
- Maßzahl (z.B. 3,00m)
- Firstrichtung zwingend
- Satteldach
- Zu pflanzende heimischer Bäume u. Sträucher (gemäß Liste Landratsamt Traunstein)

B. FÜR HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau"
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. 159/11)
- Bestehende Abwasserleitung

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO - Feuerwehr festgelegt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt :  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,33 (Zufahrten und Stellplätze werden nicht berechnet)  
Geschosflächenzahl (GFZ) 0,45 (Terrassen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.)
3. Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
4. Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden bauraumbezogen festgesetzt.  
Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
5. Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschoß ist bauraumbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 550,35).  
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 Gestaltungsatzung weich auszurunden.
6. Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach Dachneigung 15° - 26° auszubilden.  
Angebäude bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 12°.
7. Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen.
8. 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.

9. Private Erschließungsflächen / Parkflächen 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 belabete 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.
10. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbehindernde Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig.  
Auch hochstämmige Bäume stellen - insbesondere bei größerem Stammdurchmesser- eine Sichtbehinderung dar.
11. Bei der straßenzugewandten Fassade der B 305 ist mindestens eine der nachstehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
- In der Fassade sind nur Fenster von Nebenräumen zu situieren (z.B. Küche etc.).  
- Die Fenster (mind. Schallschutzklasse 3) dürfen nicht zu öffnen sein.  
Es ist eine Lüftungsmöglichkeit zu einer unbelasteten Fassade vorzusehen.  
  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemission befindet. Eventuell künftige Forderungen auf Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können daher gemäß den Verkehrs lärmrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
12. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.

IV. TEXTLICHER HINWEIS

1. 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 Vorkörper, bzw. Gewässereinleitung vorliegt.  
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVVfreiV) 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.
2. Der Ort Rottau liegt im nicht festgesetztem und nicht ermittelten Überschwemmungsgebiet des Rottauer Baches bzw. der Bernauer Ache, einem Gewässer III. Ordnung als ausgebauten Wildbach. Vor einer möglichen Überschwemmung wären auch die Grundstücke im Änderungsbereich betroffen. Eine Hochwasser angepasste Bauweise wird empfohlen.  
  
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.
3. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorger zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das Trinkwasserversorgungsnetz entsteht.
4. Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedungen einzubeziehen.
5. Schallschutz  
Sofern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine ortsfeste Sirene installiert werden sollte, ist deren Standort sowie deren maximaler Schalleistungspegel vorab mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Traunstein abzustimmen.
6. Anforderungen an den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses  
Um das Feuerwehrgerätehaus ohne Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Geräusche realisieren zu können, ist das Feuerwehrgerätehaus (einschließlich der zugehörigen Parkplätze) so zu planen und betreiben, dass es die nachstehenden Anforderungen erfüllt :  
  
a. Jegliche Reparatur-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten sowie der Testbetrieb von Geräten (z.B. Tragkraftspritze, Notstromaggregat) sind auf Werktag und die Tagzeit (8:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.  
b. Mit Ausnahme des kurzzeitigen Testbetriebs der Gerätschaften, ist der Betrieb geräuschintensiver Geräte- und Maschinen auf dem Betriebsgelände nicht gestattet.  
c. Es ist darauf zu achten, dass Folgetonhörer nur verwendet werden, wenn die Einsatzsituation die Anforderungen des § 38 (Wegerecht) der Straßenverkehrsordnung erfüllt. In aller Regel dürfen Folgetonhörer nicht eingesetzt werden, solange sich die Einsatzfahrzeuge auf dem Betriebsgelände befinden.  
d. Alle Fahrzeuge und Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu betreiben und zu warten.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2019 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.05.2020 wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 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 06.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.05.2020/04.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den 04.07.2020  
(Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am 16.10.2020  
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 23.10.2020  
(Der Bürgermeister)



# MARKT GRASSAU

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau"

(im Bereich Flurnummer 159/11 + 159/13)

# LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRASSAU, DEN 04.07.2019  
GEÄNDERT : 28.05.2020

Der Planfertiger : MH Mix & Hornberger Bau GmbH  
Planungsbüro-Bauunternehmung  
Mitterfeldweg 4, 83224 Grassau  
Telefon 0864/2321, Telefax 5346

Eingegangen  
MARKT GRASSAU  
04. Juni 2020

Der Veranlasser : Markt Grassau  
Marktstraße 1, 83224 Grassau

Die Nachbarn :

Huber Johann Baptist	Fl.-Nr. 160/2
Huber-Haag Karl Josef	Fl.-Nr. 160/2
Gartner Martin und Monika	Fl.-Nr. 159/1
Kölbl Rudolf und Silvia	Fl.-Nr. 159/9
Gruber Viktor	Fl.-Nr. 155
Kandler Julia	Fl.-Nr. 15/2
Bundesrepublik Deutschland	Fl.-Nr. 159/10+989/5 (Straßenverwaltung)

LAG E  
M. = 1 : 1000