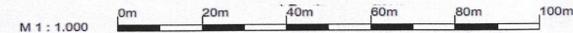
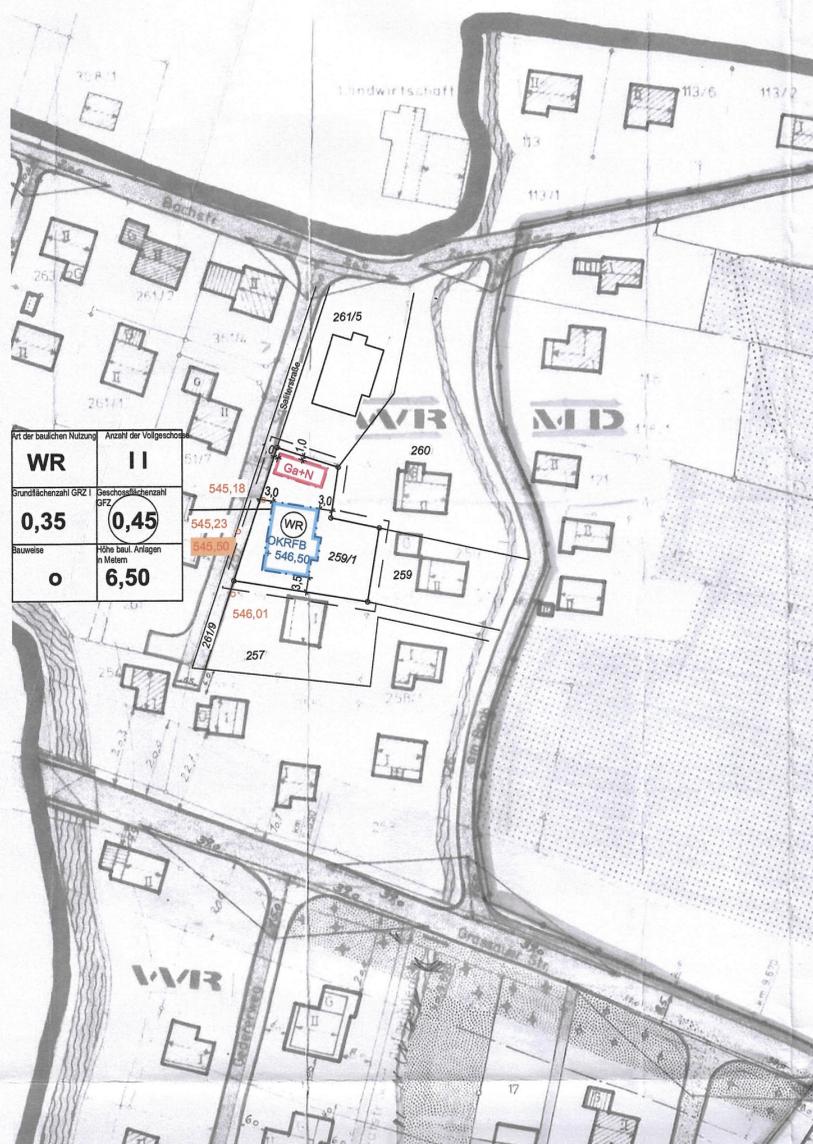


**I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



**II. ZEICHENERKLÄRUNG**

**01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN**

- "Reines Wohngebiet" (gemäß §3 BauNVO)
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)
- GRZ 0,53 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,28)
- GFZ 0,45 maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,45)
- Maß der maximal zulässigen Wandhöhe über dem unterem Bezugspunkt (z.B. 6,50 m)
- Baugrenzen für Hauptgebäude
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- Maßzahl in m (z.B. 3,00 m)
- Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +546,50 m ü NN)

- bestehende Schachtdeckel mit Höhenangabe
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Höhe baul. Anlagen in Metern
WR	0,35	0,45	6,50

Füllschema der Nutzungsschablone

**02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer ( z.B.259/1)

**III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 01. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt:**  
Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) sind Nutzungen gemäß §3 BauNVO zulässig.
- 02. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:**  
a. Grundflächenzahl (GRZ): WR = 0,35 (gemäß §17 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.  
b. Geschossflächenzahl (GFZ): WR = 0,45  
c. Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt  
d. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.  
e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden wird mit 6,50 m festgesetzt.  
Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen 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, Nebengebäude und ihre Grundflächen gemäß Planzeichen festgesetzt.  
b. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:  
WR-Gebiet: offene Bauweise

- 04. Pro Bauparcelle sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:**  
WR maximal 3 WE pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

- 05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:**  
a. Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mindestens 5:4 betragen.  
Der First ist immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.  
b. Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach Dachneigung 16° bis 24° auszubilden.  
c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen, sowie Holzschindeldächer zulässig.  
d. Die Dachüberstände von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:  
- Hauptgebäude: mind. 1,00 m.  
- Garagen, Carports und Nebengebäude: Giebel min. 0,80 m, Traufe mind. 0,60 m.  
e. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden 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. 80cm zulässig.

- 06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:**  
Im WR-Gebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m² gemäß Wohnflächenverordnung 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze erforderlich. Jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte.

- 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.

**IV. TEXTLICHE HINWEISE**

01. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Einflussbereich von angrenzenden forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit davon ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, welche teilweise über das übliche Maß hinausgehen, liegt.
02. Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind daher entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.
03. 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 NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) 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.
04. 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.
05. Wasserversorgung :  
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde geplant. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.
06. Abwasserentsorgung:  
Das geplante Vorhaben ist im Trennsystem an den bestehenden Abwasserkanal anzuschließen
07. Altlastenverdachtsflächen: Laut Landratsamt Traunstein sind keine Altlasten zu erwarten, sollten jedoch während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.
08. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
09. 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.
10. Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
08. Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen liegen in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit.

**V. NACHBARN**

- Fl.Nr. 261/9  
Markt Gassau, Marktstraße 1, 83224 Grassau \_\_\_\_\_
- Fl.Nr. 2651/5  
Röthinger Florian, Hackenstraße 1&1, 83224 Rottau \_\_\_\_\_
- Fl.Nr. 257  
Baumann Claus Volker, Bahnhofstraße 195, 83346 Bergen  
Baumann Harry Frank, Mietenkammer Straße 57, 83224 Grassau \_\_\_\_\_
- Fl.Nr. 259  
Schubert Franz, Kastanienstraße 3, 53340 Meckenheim  
Splett Kathrein, Kastanienstraße 3, 53340 Meckenheim \_\_\_\_\_
- Fl.Nr. 260  
Obermeier Hildegard Ursula, Achentalstraße 7a, 83224 Grassau  
Obermeier Josef, Achentalstraße 7a, 83224 Grassau  
Obermeier Josef, Am Bach 9, 83224 Grassau \_\_\_\_\_

**VI. VERFAHRENSVERMERKE**

01. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB beschlossen.
02. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.03.2021 wurde gemäß §3 Abs.2 in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
03. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
04. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2021 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 öffentlich ausgelegt.
05. Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2021 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2021 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den 28.10.2021

  
(Der Bürgermeister / Siegel)

06. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.10.2021 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 wird hingewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3, Satz 4 BauGB).

Grassau, den 08.10.2021

  
(Der Bürgermeister / Siegel)



**Antrag auf Änderung des Bebauungsplan "Rottau"**  
für das Anwesen Saliterstrasse 3,  
Flur Nr. 259/1, Gemarkung Rottau

Markt Grassau  
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger:

Hamberger Kreupl Architekten BDA  
Kufsteiner Strasse 28  
83022 Rosenheim  
T. 08031-14516  
F. 08031-14128  
ma.l.: info@hk-architekten-web.de



Plandatum: 15.03.2021  
geändert: 22.07.2021

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 diese Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**