



---

### Sitzung des Bauausschusses am 24.01.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### 3. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1630/5 der Gemarkung Grassau, Kramerstraße 25; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Auf die mit Ladung zugestellten Unterlagen wird verwiesen. Die Planteile wurden per Beamerprojektion aufgezeigt.

Das gegenständliche Grundstück mit einer Größe von 594 m<sup>2</sup> ist im Geltungsbereich des seit 13.07.2017 rechtskräftig geänderten Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ mit der Gebietsartfestsetzung „WA-Allgemeines Wohngebiet“ gelegen.

Für das Hauptgebäude sind Baugrenzen von rd. 12,50 x 11 m für eine zweigeschossige Bauweise (II VG) mit einer Wandhöhe von max. 6,30 m und Firstverlauf in Nord-Südrichtung festgesetzt. Die Geschossflächenzahl darf max. 0,40 betragen.

Zulässig sind nur ausnahmslos Satteldächer mit Dachneigung zwischen 22°-26° (Ga+N: mind. 12°) mit allseitigen Dachüberständen von mind. 1,0 m (Ga+N: mind. 0,80 m), bei Balkonen hat der Vordachüberstand mind. 0,50 m zu betragen.

Als Dacheindeckungen sind nur ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.

Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Breite von 5,00 m erlaubt. Der Hauptfirst liegt 25cm höher als die Ansätze der Quergiebel, die Dachneigung ist max. 5° steiler als das Hauptdach, bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Die **Änderungsplanung** vom 12.01.2023 sieht die Vergrößerung der Baugrenzen auf rd. 16,50 m x 12,0 m für eine zweigeschossige Bauweise (II VG) mit einer Wandhöhe von 6,30 m und Firstverlauf in Nord-Südrichtung vor.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,40, die Geschossflächenzahl mit 0,50 geplant.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die weiteren Festsetzungen entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 2017.

Die Antragsteller möchten das bestehende Wohnhaus für die Familien der beiden Söhne auf drei Wohneinheiten erweitern, hierfür ist ein Anbau von rd. 4 Metern nach Süden sowie eine Außentreppe im Osten geplant. Aufgrund des Anbaues, der außerhalb der Baugrenzen des rechtskräftigen

Bebauungsplanes liegt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine überschlägige Berechnung der Flächen ergibt eine Geschosflächenzahl von ca. 0,475.

Auf das beiliegende Schreiben der Antragsteller wird verwiesen.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu veranlassen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Um sicherzustellen, dass keine Nebenwohnsitze entstehen, sind für alle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1630/5 der Gemarkung Grassau entstehenden Wohneinheiten entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung mit Vertragsstrafe zu schließen.

Nach kurzer Aussprache ergab sich folgender

### **Beschluss:**

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1630/5 der Gemarkung Grassau, Kramerstraße 25, wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt, die Änderungsplanung vom 12.01.2023 wird unter der Maßgabe angenommen, dass die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,48 festgesetzt wird.

Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben mit dieser Änderungsplanung unberührt, mit diesem Änderungsbeschluss ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zu veranlassen. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen ist nicht erkennbar, von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Die Kosten der Änderungsplanung hat der Antragsteller zu tragen.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür ist ein entsprechender grundbuchrechtlicher Vertrag zur Hauptwohnsitznutzung (einschließlich Vertragsstrafe) vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

Beschlusnummer 3

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.  
Markt Grassau, 08.02.2023

*M. Eisenkolb*

Markus Eisenkolb

