



Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ des Markt Grassau - Marktstraße 1 - 83224 Grassau im Bereich der Flurnummer 1630/5

in der Fassung vom 12.01.2023 / 08.02.2023

1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

- 1.1 Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Grassau-Reifing“ (in Kraft getreten am 11.03.1994)
Der Bebauungsplan wurde für das Grundsück nochmals geändert und hat am 13.01.2017 Rechtskraft erhalten.

Die bauliche Nutzung ist darin wie folgt geregelt:

Es ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt auf: 0,30

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt auf: 0,40

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Änderungsbereiches mit **II**, also auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als traufseitige Wandhöhe ist im Änderungsbereich mit 6,30 m ab Oberkannte Rohdecke im Erdgeschoss zulässig.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 26° zugelassen. Garagen und Nebenanlagen mind. 12°.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstückes :

- 2.1) Das betroffene Grundstück Fl.-Nr.1630/5 mit einer Fläche von 594 m² liegt in Ortsgebiet Grassau – Ortsteil Reifing, nördlich begrenzt von der Kramerstraße, östlich von der Binder-Straße.
- 2.2) Das Grundstück ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut mit Baugrenzen von 11,0 m / 12,50 m und einen Firstverlauf in Nord-Südrichtung. Westlich des Hauptgebäudes sind Baugrenzen für eine Kommungarage im Ausmaß von rd. 6,00 m / 8,50 m.
- 2.3) Das Gelände ist im Wesentlichen eben

**Fassung der
öffentlichen Auslegung
vom 20.03.2023
bis 21.04.2023**



3. **Änderungsgrund:**

Anlass der Bebauungsplanänderung ist ein Anbau südlich des Hauptgebäudes zur Schaffung und Erweiterung von dringend notwendigem Wohnraum.

Die Veranlasser bewohnen mit Ihren zwei Söhnen das Wohnhaus.

Aufgrund der Familiensituation der beiden Kinder die in gemeinnützigen Vereinen und Arbeit in der Gemeinde verwurzelt sind und auch schon wieder Familienzuwachs haben bzw. planen, ist eine Wohnflächenerweiterung dringend notwendig.

Im bestehenden Wohnhaus sollen 3 Wohneinheiten geschaffen werden die nur als Erstwohnsitz zugelassen sind.

4. **Geplante bauliche und sonstige Nutzung:**

Siehe hierzu die Ausführungen in Punkt 3.

5. **Maß der baulichen Nutzung:**

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird leicht angehoben:

Grundflächenzahl von 0,30 auf 0,40

Geschoßflächenzahl von 0,40 auf 0,48

6. **Baufenster**

Das bestehende Baufenster für das Hauptgebäude wird südlich und östlich erweitert. Stellplätze werden an der Erschließungsstraße zugelassen.

7. **Erschließung:**

Die Erschließung ist mit dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan hinreichend gesichert.

8. **Kosten:**

8.1 Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Änderung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten.

8.2 Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes tragen die Veranlasser .

9. **Auswirkungen auf die Gemeinde:**

9.1 Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung insbesondere durch die Schaffung von mehr Wohnraum für Familien.

9.2 Nachdem es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keine spürbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.3 Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern, daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.



10. Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung:

Kommt beim beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB nicht zur Anwendung.

Die vorhandenen Gehölzbestände sowie die gärtnerisch gestalteten Freianlagen auf dem Änderungsgrundstück bleiben weitgehend unverändert.

Bestehende Zufahrten und neu erforderliche Stellplätze werden in sickerwasserfähigen Pflasterbelag/Rasengittersteinen erstellt. Vollversiegelungen durch Asphalt etc. werden nicht vorgenommen.

Grassau den 12.01.2023 / 08.02.2023

Der Planer

Die Veranlasser

Markt Grassau

Mix & Hornberger Bau GmbH

Anneliese und Alfred Mayer

Der Bürgermeister