

ENTWURF UND PLANUNG

Dipl. Ing. FH

Alexander Frank

Freiweidacher Straße 11 b

83250 Marquartsein

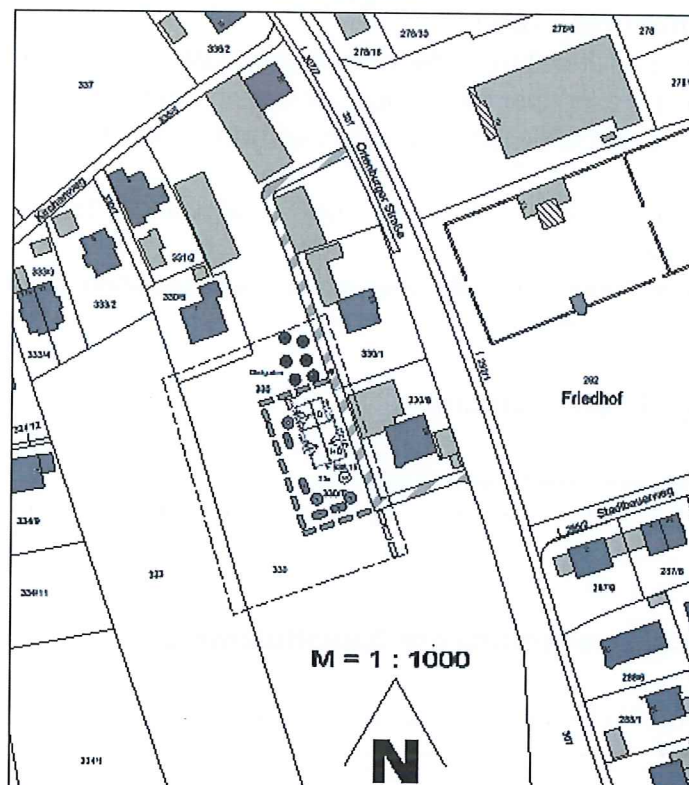
Telefon 08641/609040; Fax 08641/698410

BEGRÜNDUNG

Änderung des Bebauungsplanes „Ortseingang Grassau Süd“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Inhalt: 1. Zeichnerische Festsetzungen

I. Zeichnerische Festsetzungen





Begründung

1. Allgemeines

- a) Im Bereich des Bebauungsplanes „Ortseingang Grassau Süd“ wurden in der Vergangenheit mehrfach Änderungen und Erweiterungen vorgenommen.
- b) Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

2. Planerische Aspekte

Neben den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer zeitgemäßen Erschließung sind auch ortsplanerische Belange zu berücksichtigen. Auf eine Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann verzichtet werden.

3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Geplant ist die Erweiterung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen.

4. Bestandsaufnahme – Lage

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird nach Westen erweitert.
Die Erschließung erfolgt über die Einfahrt zur Ortenburger Straße 20.
Die zu überplanende Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 19.281 m², davon sind vom der Bebauungsplan Änderung ca. 885 m² betroffen.

Der angrenzende Bereich im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist bereits von zwei Seiten überplant und bebaut.

5. Rechtsgültige Bauleitplanung

- 5.1 Flächennutzungsplan (FINPL.) von 1984.
Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6. Änderung und Erweiterung der Bauleitplanung

Allgemein

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Teilfläche von ca. 885 m².

6.1 Bebauungsplan

a) Festsetzung

Baugrenzen / Wandhöhen:

Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen zur Erstellung eines Wohnhauses mit verschiedenen Wandhöhen von maximal 6,50 m und 5,50 m.



b) **Abstandsflächen:**

Die Mindestabstandsflächen der Hauptgebäude zu den Grundstücksgrenzen haben mind. 3,0 m zu betragen.

Die Abstände zur Nachbarbebauung sind so bemessen, dass eine Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes sowie des Brandschutzes nicht erkennbar ist.

Zudem wird damit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB Rechnung getragen, womit mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

c) **Textfestsetzungen**

Nach den weiteren Textfestsetzungen sind Baugrenzen-Überschreitungen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker zulässig.

Des Weiteren sind im WA Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, soweit der Ansatz mind. 50 cm tiefer liegt als der Hauptfirst und die Dachneigung max. 5° steiler ist als die des Hauptdaches für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° - 26°.

Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen herzustellen.

c) **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,25** festgesetzt, Zufahrten und Stellplätze werden nicht mitgerechnet.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit max. **0,45** festgesetzt werden.

d) **Gebietsartfestsetzung**

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „WA“ allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

e) **Ortsrandeingrünung**

Die Ortsrandeingrünung hat nach Westen und Süden an der Grundstücksgrenze zu erfolgen.

f) **Straßenrecht**

Die Zufahrt erfolgt über die Zufahrt Ortenburger Straße 20.

g) **Wasserrecht**

Gemäß den Textfestsetzungen Ziffer III und Texthinweisen Ziffer IV sind die wasserrechtlichen Belange hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Ableitung und Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus privaten Hof- und Zufahrtsflächen berücksichtigt. Ferner wird auf die Vorschriften der NW Frei V und auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen hingewiesen.



7. Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

7.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über eine Privatstraße.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achenal ist durch das vorhandene bzw. in Teilbereichen noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt.

8. Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungs- und Erweiterungsplanung mit den festgesetzten Baurechten fügt sich hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen in den Textfestsetzungen sowie aufgrund der zulässigen Baukörpergrößen und Bauhöhen in die Maßstäblichkeit der angrenzenden Umgebungsbebauung ein.

Angesichts der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden vermehrt Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt. Dies bedingt zwangsweise die Zulassung von etwas höheren Geschossflächenzahlen, größeren Bau-Räumen und höheren Wandhöhen.

9. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Grassau – im Alpenvorland in den Chiemgauer Alpen gelegen – ist der Region 18 als mögliches Grundzentrum zusammen mit Marquartstein zugeordnet. Diese Änderungs- und Erweiterungsplanung erfüllt die Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern (Festlegung B II Nr. 3.1 ff) hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch im nur notwendigen Umfang.

10. Auswirkungen

Die Auswirkungen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung sind als gering einzustufen.

Die Nachfrage an Grundstücken für Einheimische ist seit Jahren unverändert hoch, dadurch bedingt ergibt sich ein erhöhter Bedarf an erforderlichen Kindergartenplätzen. Deshalb liegt die Verwirklichung dieser Planung im Interesse des Marktes Grassau.

11. Einwirkungen auf das Plangebiet aus dem Bestand

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung mit dem Grundstück Fl.Nr.: 330/8 wird seit Jahrzehnten als Busunternehmen genutzt. Für das darauf befindliche Garagengebäude wurde die Baugenehmigung erteilt, diese ist jedoch keine Lärmemission für die Bebauung, da sich die Garagen zur Ortenburger Straße hin ausrichtet.

Aufgrund dieser Tatsachen kann das Resümee gezogen werden, dass etwaige Lärmemissionen aus dem Gewerbe begrenzt sind und somit auch keine unzulässigen Auswirkungen auf das Plangebiet aufgrund der Abstände der Baugrenzen für Wohngebäude zu erwarten sind.



12. „Belange von Natur und Landschaft“

Der Änderungsbereich liegt im Risikogebiet der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ 100 extrem) bzw. im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ 100) bemessen. Bei darüber hinaus gehenden Hochwasserereignissen (HQ 100 extrem) oder bei versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden.

Zudem ist ein zeitweise hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen. Eine Hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. (z. B. erhöhte Eingänge, wasserdichte Sparteneinführungen, Überhöhung der Tiefgarageneinfahrten usw.) Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit soll beachtet werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) ist Grundsätzlich verboten (§78c WHG).

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 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn Eigenverantwortlich zu prüfen.

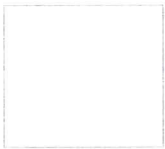
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberirdischen Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

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. Im Bereich belasteter Flächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.

13. Umweltprüfung

Auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden, da das Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Eine Randeingrünung nach Westen und Süden kann nicht verzichtet werden, außerdem müssen heimische Obstbäume als Ausgleich gepflanzt werden.



Markt Grassau - Marktstraße 1 - 83224 Grassau
Begründung zur
Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortseingang Süd“



Seite 6 von 6

Frank Alexander

Dipl. Ing. FH

Freiweidacherstraße 11b, 83250 Marquartstein
TELEFON 08641/609040; TELEFAX 08641/698410

1. Bürgermeister Stefan Kattari

Planfertiger

