

# Markt Grassau

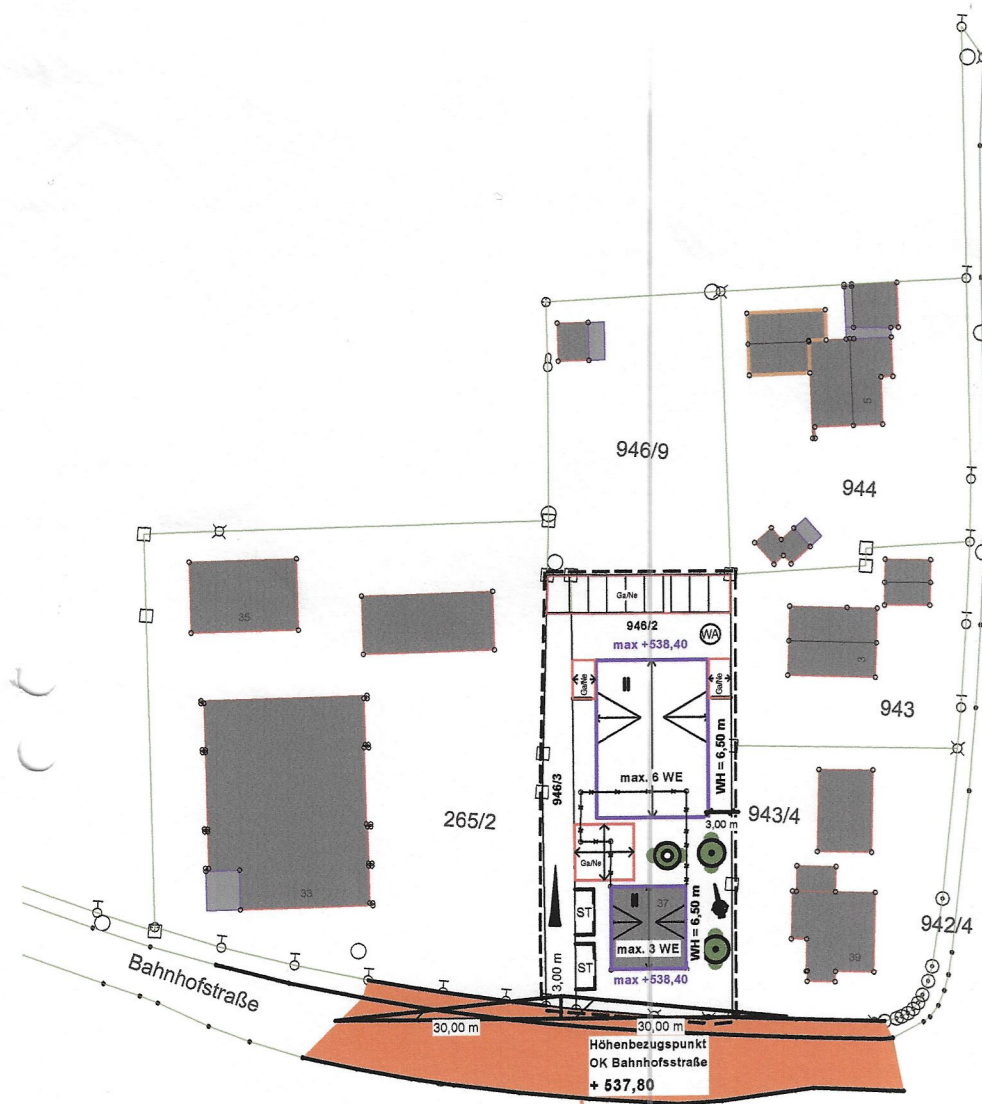
## Änderung des Bebauungsplanes "Grassau Nord" nach § 13 BauGB Landkreis Traunstein

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 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

Art der Baulichen Nutzung	WA
Grundflächenzahl GRZ	0,30
Geschossflächenzahl GFZ	0,45
Zahl der Vollgeschosse	II
max. zulässige seitliche Wandhöhe	6,50 m



- Grenzen des Geltungsbereichs der Änderung
- Sichtdreieck mit Maßzahl ( z.B. 30.00 m / 3.00 m)
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
- Garagen / Nebengebäude
- "allgemeines Wohngebiet" ( gemäß § 5 BauNVO)
- Baugrenze
- Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse ( 2)
- Firstrichtung ( ist einzuhalten)
- Höchstmaß der seitlichen Wandhöhe : Hauptgebäude 6,50 m  
Garage+Nebengebäude 3,00 m
- Gehölze zu pflanzen
- Gehölze zu erhalten
- Höhenbezugspunkt OK Bahnhofstraße ( z.B. 537,80)
- Oberkante Rohdecke Erdgeschoß ( z.B. 538,40 ) max.
- Maßzahl (z.B. 1,50 m)
- Einfahrt
- Grundflächenzahl GRZ 0,30
- Geschossflächenzahl GFZ 0,45

#### B. Für Hinweise

- ST Stellplatz
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flur-Nummer
- Abzubrechende Gebäude

Bauherr und Grundstückseigentümer:

Florian Röhlinger / Hackenstraße 101 / 83224 Rottau

### III. Textfestsetzungen :

- Das Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,30 / GFZ = 0,45
- Das Baugebiet ist als "Reines Wohngebiet" ( gem. § 3 BauNVO) festgesetzt.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 16-24° auszubilden.
- Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen festgesetzt.  
Maßgebend ist OK- Rohboden und der Schnittpunkt Außenwand mit OK- Dachhaut.
- Auf dem Baugrundstück sind max. 3 Wohneinheiten für den Südlichen und max. 6 Wohneinheiten für den Nördlichen Baukörper zulässig.
- Im Änderungsbereich sind Quergebäude mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge ohne Dachüberstände erlaubt.  
- Der Hauptfirst muss mind. 50 cm höher liegen als der Ansatz des Quergebäuels.  
- Dachneigung des Quergebäuels darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.  
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergebäuel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- Alle Gebäude ist ein klarer, ruhiger und rechteckiger Gebäudekörper vorzusehen.  
Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mind. 5:4 betragen.  
Der First ist über die Gebäudelängsseite zu legen.
- Für den Änderungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo.
- Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und eingeschossige Erker bis 1,50 m überschritten werden , Art. 6 Abs.6 Nr. 2 BayBo ist einzuhalten.
- Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Grassau Nord" und der erlassenen Satzung.

### IV. Textliche Hinweise :

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ( HQextrem) ist grundsätzlich verboten ( §78c WHG)
- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.  
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen , inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) nicht gegeben sind , ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.  
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen .  
Es wird empfohlen ggf. Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten .

### V. Verfahrensmerkmale :

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 09.02.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 21.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.01.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.
- Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 22.07.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.

Grassau, den 23.07.2021

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Grassau, den 31.03.2022

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 08.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den 11.04.2022

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

Markt Grassau: Änderung des Bebauungsplanes "Grassau Nord"  
Landkreis Traunstein

Rottauden 31.01. 2021  
geändert : 22.07.2021



Der Entwurfsverfasser:

Zimmerel Röhlinger  
Florian Röhlinger  
Hackenstraße 101, 83224 Rottau  
Tel: 08641/1219  
Mail: florian@zimmerel-roethinger.de