



Sitzung des Bauausschusses am 28.01.2025

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

3. Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Reifing Süd"; Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Auf die mit Ladung zugestellten Unterlagen wird verwiesen, die Planteile werden per Projektion aufgezeigt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reifing Süd“ und den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre wurde mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 14/2021 am 16.07.2021 rechtskräftig.

Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Inkraftsetzung für die Dauer von 2 Jahren und tritt nach Ablauf der zwei Jahre außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

In der Sitzung am 09.05.2023 hat der Marktgemeinderat die erste Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, welche mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 13/2023 vom 30.06.2023 rechtskräftig wurde. Somit wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Auf Grund des Fehlens der erforderlichen Tatbestandsmerkmale war eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Für das Bebauungsplanverfahren „Reifing Süd“ wurde nun seitens der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro ein Vorentwurf in der Planfassung vom 21.01.2025 (Anlage 1.1) erarbeitet, der dem zukünftigen Entwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden soll.

Planungsziel und Festsetzungsinhalte:

Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale orientiert sich eng an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung: Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z).

Vorhandene Baulücken im dörflichen Gefüge und gewerbliche Brachen sollen dafür genutzt werden, dem Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet zu decken, ohne ein Flächenwachstum über die Ortsgrenzen hinaus zu fördern. Dabei soll besonderes Augenmerk nicht nur auf die Schaffung weiterer Einfamilienhäuser gelegt werden, sondern gezielt auch die Grundlagen geschaffen werden, um auch verdichteten Mietswohnungsbau zu ermöglichen.

Um die Entwicklung im räumlichen Kontext zu steuern und die dörflichen Strukturen trotz Verdichtung zu sichern, wird der gesamte südliche Ortsteil Reifing in den Geltungsbereich einbezogen.

Durch die Aufgabe des Gärtnereibetriebes am Roßfeldweg ist in zentraler Lage eine Brachfläche entstanden, die ein Entwicklungspotential für die Gemeinde schafft und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die lockere offene Bauweise und die dörflichen Proportionen sollen gewahrt bleiben, trotzdem soll möglichst viel Wohnraum entstehen, der zur Deckung des Bedarfs in der Gemeinde, vor allem auch an kleineren bezahlbaren Wohnungen dienen soll. Daher werden neben typischen Einfamilienhausstrukturen auch größere Bauräume locker im Raum angeordnet, die diese Wohnformen ermöglichen. Die bestehenden Grünflächen mit Obstbaumbestand werden nicht zur Verdichtung herangezogen, um die dörfliche Qualität des Ortes und die Verknüpfung mit dem Landschaftsraum dauerhaft zu sichern.

Zur Erschließung wird das bestehende Straßennetz genutzt, das in einigen Bereichen etwas verbessert und, da teilweise in Privatbesitz, langfristig gesichert werden sollte.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,89 ha im östlichen Gemeindegebiet. Das Planungsgebiet überplant den alten Ortskern von Reifing und die nach Norden bis zur Bahnhofstraße gewachsenen Ortserweiterungen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Anlage 1.1 zu entnehmen.

Verfahrensart:

Die Satzung wird als **einfacher Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen. Dies ist nicht erforderlich, da die Flurstücke im Bestand bebaut sind. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Der Bebauungsplan „Reifing Süd“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erfüllt folgende Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung,
- Die Flächen, die theoretisch versiegelt werden können, liegen in ihrer Summe unter 20.000 m²,
- Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Nach den Vorschriften des § 13a BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ebenso gelten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans „Reifing Süd“ zu erwarten sind, im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewendet.

Der Markt Grassau setzt die Zielsetzung der Innenentwicklung dadurch um, dass er verstärkt auf eine behutsame Nachverdichtung in bebauten Gebieten setzt und damit das Instrument des § 13a BauGB nutzt. Diesem Ziel dient auch der vorliegende Bebauungsplan „Reifing Süd“.

Der Bebauungsplan „Reifing Süd“ wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen. Dies ist nicht erforderlich, da die Flurstücke im Bestand bebaut sind. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

Der erste Bürgermeister erläutert nochmals die Unterschiede zwischen einfachen und qualifiziertem Bebauungsplan

Was ist ein qualifizierter Bebauungsplan?

Was genau ein qualifizierter Bebauungsplan ist, steht im § 30 Abs. 1 BauGB. Qualifiziert kann er genannt werden, wenn er folgende vier Mindestvorgaben enthält:

1. **Art der baulichen Nutzung:** kurz gesagt, die Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 – 14 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung:** z. B. die Anzahl der Geschosse und die Höhe der Bebauung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
3. **Überbaubare Grundstücksflächen:** Baugrenzen und Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4. **Örtliche Verkehrsflächen** sind vor allem Straßen und Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Ihr Bauvorhaben ist dann zulässig, wenn es den Vorgaben des qualifizierten Bebauungsplanes **nicht widerspricht** – und wenn es **erschlossen** ist. Erschlossen bedeutet, dass das Grundstück an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, mit Elektrizität, Wärme und Wasser versorgt ist sowie die Abwasserableitung und Abfallbeseitigung möglich sind.

Einfacher vs. qualifizierter Bebauungsplan im Vergleich

Generell gilt: Die Bestimmungen eines einfachen Bebauungsplans sind **nicht so ausführlich** wie im qualifizierten Bebauungsplan. Genauer: Wenn der Bebauungsplan auch nur eine der oben erwähnten vier Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (so definiert es § 30 Abs. 3 BauGB).

Genau wie der qualifizierte, ist auch der einfache Bebauungsplan eine **Rechtsnorm**. Dadurch ergeben sich zwangsläufig (im Unterschied zu den detaillierten Angaben eines qualifizierten Bebauungsplans) **Lücken in der Beschreibung**. Was geschieht aber, wenn es zum Beispiel keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung gibt? Dann weiß der Bauherr nicht, wie hoch er sein Haus bauen darf, also etwa zwei oder gar drei Vollgeschosse bei einem Einfamilienhaus erlaubt sind.

In diesem Fall verweist das Baugesetz auf den **§ 34 BauGB**. D. h. wer hier neu baut, muss sich (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche) **in die Nachbarschaft einfügen** (§ 34 Abs. 1 BauGB). Eine Einzelfallbetrachtung und ein Baugenehmigungsverfahren ist somit bei jedem Bauvorhaben notwendig.

Nun zu den konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan „Reifing Süd“:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 – 14 BauNVO)

Wird hier nicht festgesetzt!

Dies ist nicht erforderlich, da die Flurstücke im Bestand bebaut sind. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung)

2. **Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt.

Die Festsetzung einer einheitlichen Wandhöhe von 6,50m in weiten Bereichen des Planungsgebietes dient einem einheitlichen Ortsbild. Etwas höhere Wandhöhen werden bei den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße zugelassen, was die funktionale Bedeutung des Straßenraumes betont, und die Bestandssituation widerspiegelt. Außerdem werden höhere

Wandhöhen auch im Gebäudebestand der Dorfmitte zugelassen. Diese etwas größere Gebäudekubatur wird in den Baufeldern 31 und 32 übernommen, um hier die Voraussetzungen für kompakte Gebäude als Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Auf die Festsetzung einer Höchstgrenze an Wohnungen wird verzichtet. Dies ist Rahmen der Objekt- und Genehmigungsplanung abzustimmen und festzulegen. Unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises und der Gestaltung der Freianlagen soll hier entsprechend dem jeweiligen aktuellen Bedarf eine städtebaulich situationsgerechte Lösung entwickelt werden können.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Bereich der Bestandsbebauung wird dabei im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum und Flexibilität bei Erweiterungen und Umgestaltungen zu ermöglichen, werden Ausnahmen hinsichtlich Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten, Balkone und Terrassen zugelassen.

4. Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Von der Reifinger Straße gehen zwei Sackgassen mit Wendemöglichkeiten ab, über die die Bereiche mit Neuordnungen angebunden sind. Um die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge zu sichern wird die südliche Wendemöglichkeit vergrößert.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen werden in Anlehnung an den Bestand in der Planzeichnung aufgenommen. Um einen gewissen Spielraum in der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke auch im Falle von Erweiterungen, Veräußerungen und Neuordnungen zu wahren, werden kleinere Nebenanlagen ergänzend zugelassen, ebenso wie die freie Anordnung von erforderlichen Stellplätzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Grundstücke, die die Möglichkeit zur Schaffung dichter Wohnformen mit Mehrfamilienhäusern bieten (Baugrundstücke 31 und 32). Da die Anzahl der Wohnungen hier nicht festgesetzt wird steht auch der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen nicht fest. Um hier ausreichend Gestaltungsspielraum zu erhalten, wird dort nur die Lage der Hauptbaukörper geregelt und Nebenanlagen wie Müll-, Fahrrad und sonstige Abstellräume können frei auf den Grundstücken angeordnet werden. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine großzügige Unterbauung des Grundstückes zugelassen. Im Rahmen des Bauantrages und der Freiflächengestaltungsplanung sind diese genauer abzustimmen. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes wird auf die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

6. Bauliche Gestaltung

Auf die Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen

7. Grünordnung

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind eine angemessene Durchgrünung und qualitätvolle Eingrünung des Planungsgebietes sowie der Erhalt des charakteristischen durch Obstwiesen und große Bestandsbäume geprägten Ortsbildes. Die Festsetzung zum Erhalt und Weiterentwicklung der Streuobstbestände dient dem Erhalt des charakteristischen Ortsbildes sowie der Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Erhaltenswerte Bäume befinden sich im Plangebiet vor allem im Umfeld der landwirtschaftlichen Anwesen. Zur Sicherung ihrer ortsbildprägenden Wirkung und der ökologischen Funktion, sind die erhaltenswerten Einzelbäume als Bestand festgesetzt.

Für eine einheitliche und qualitätvolle Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes werden Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind vor allem als standortgerechte, heimische Laubbäume mit festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen. Unterschieden wird zudem in drei unterschiedliche Wuchsordnungen.

Durch die Unterscheidung der Wuchsordnungen wird eine gewisse Diversität der Arten, Wuchsformen und der natürlichen Endwuchshöhe sichergestellt. In Abwägung mit einer angemessenen Flexibilität im Rahmen der Ausführung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Am südlichen und östlichen Ortsrand mit teilweise sehr dichter bestehender Bebauung sind ausreichend Baumstandorte festgesetzt, um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen, vor allem an der Bahnhofstraße, sollen zum einen den Straßenraum optisch aufwerten und zu einer Steigerung der Wohnqualität führen. Weiter tragen diese gleichzeitig zur Verschattung des Straßenbelages und zur generellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Baugrundstücken sicherzustellen, ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung steht entgegen der Satzung der Marktgemeinde Grassau über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen vom 26.07.2024, wonach „je 200 m² unbebauter Fläche der bebauten Grundstücke mindestens 1 Stück Baum, bei jeden weiteren angefangenen 200 m² unbebauter Fläche mindestens 1 Stück Baum zusätzlich“ zu pflanzen ist. Grund für die Abweichung zur derzeit gültigen Gestaltungssatzung ist die Festsetzung von zahlreichen Großbäumen im Planungsgebiet, wodurch die Dichte der Bepflanzung reduziert werden musste. Insgesamt ist bei Neupflanzungen nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen, sondern auch auf die natürliche Endwuchshöhe. Allgemein ist zu empfehlen, auf privaten Baugrundstücken Baumarten mit einer maximalen Endwuchshöhe von ca. 12 m zu verwenden. So kann vermieden werden, dass Bäumen durch Schnitt ihr natürlicher Habitus genommen wird oder Bäume auf Grund ihrer Größe gefällt werden müssen. Jedoch sollen im Geltungsbereich auch größere Bäume (Bäume I. Wuchsklasse) mit einer gewissen städtebaulichen Wirkung und Prägung für das Landschaftsbild gepflanzt werden. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna, sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege Genüge getan.

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Kies- und Schottergärten tragen zur Artenverarmung im Siedlungsbereich bei und sind deshalb im Planungsgebiet nicht zulässig. Dementsprechend sind unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken zu begrünen, gärtnerisch gestalten und zu pflegen. Dies trägt auch zur Funktion der Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet bei.

Um eine qualitätvolle Gestaltung der Bebauung und der Freiräume auf den Parzellen 29, 31 und 32 zu sichern, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Freiflächengestaltungsplanung vorzulegen.

Im Plangebiet bestehen einige Gebäude mit Potential für den Artenschutz. In den Bebauungsplan wurden deshalb Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

8. Klimaschutz

Als Beitrag für den Artenreichtum wird die Pflanzung heimischer Baumarten (Sh. Artenliste) empfohlen.

Ein Mindestanteil von PV-Anlagen auf Dachflächen wird zwar nicht festgeschrieben. Ihre Anlage ist jedoch erwünscht und zulässig. Ausformungen zu Solaranlagen sind in der Ortsgestaltungssatzung geregelt

Regelungen zum Niederschlagswasser wurden in den Hinweisen mit aufgenommen.

Das Bauausschussmitglied Hans Genghammer ist um 20:00 Uhr zur Sitzung hinzugekommen.

Weiteres Vorgehen:

Hinsichtlich dem weiteren Vorgehen wird vom ersten Bürgermeister erläutert, dass für die Baugrundstücke 31 und 32 die **Lage und Größe des Baufensters** festzulegen ist, außerdem bedarf es für das Baugrundstück auch noch die Bestimmung der **seitlichen Wandhöhe**.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (Baugrundstück 31) seitens des Planungsbüros drei mögliche Baukonzepte vorgelegt wurden (siehe Anlage 2). Der Bauausschuss hat über die Einarbeitung einer der drei Varianten in den Vorentwurf des Bebauungsplanes zu entscheiden. Hinsichtlich der **Festsetzung der Baufenster gibt es drei Möglichkeiten**:

- Alternative 1: nur Baugrenzen für Baukörper festsetzen und Nebenanlagen (NA) überall frei zulassen
(städtebauliche Grundordnung gesichert, Flexibilität in der Außenraumgestaltung entsprechend Wohnungsanzahl bleibt)
- Alternative 2: große Baugrenze, die auch die NA einschließt, Aufteilung in **mehrere Baukörper bei Baugrundstück 31 textlich festsetzen**
(Anordnung der Baukörper erfolgt mit Bauantrag = größte Flexibilität für die Entwicklung)
- Alternative 3: Baugrenzen und Bereiche für NA festsetzen
(setzt eigentlich Vorliegen eines abgestimmten Konzeptes voraus)

Sodann soll als nächster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

In der an den Vortrag des ersten Bürgermeisters anschließenden Diskussion werden folgende Punkte angesprochen / erläutert:

- Hinsichtlich der vom Planungsbüro vorgelegten Varianten wird sich mehrheitlich auf die Variante 3 geeinigt und Baugrenzen sollen für die Baugrundstücke 31 und 32 gemäß der Alternative 2 (große Baugrenzen mit textlichen Festsetzungen zur Anzahl der Baukörper) festgesetzt werden.
- Die Wandhöhe soll sich an die bestehende Höfestructur in Reifing angleichen und soll somit mit 7,00 m festgesetzt werden.
- Für das Baugrundstück 31 (ehemalige Gärtnerei) sind in den Vorentwurf Gestaltungsfestsetzungen mit aufzunehmen, dass die Gebäude in ihrer Optik wie alte Hofstellen auszuführen sind.
- Des Weiteren wird angeregt, entlang der Bahnhofstraße ebenfalls größere Baugrenzen festzulegen, damit die Baukörper bei Abbruch und Neuerrichtung wieder näher an die Straße heranrücken können.
- Seitens der Ausschussmitglieder werden Bedenken geäußert, ob der Fichten weg nicht doch zu eng ist.

Nach ausführliche Diskussion wurde folgender **Beschluss gefasst:**

1. Für das Baugrundstück 31 (Fl. Nr. 1545) ist das **Baukonzept Variante 3** zu berücksichtigen und in den Vorentwurf einzuarbeiten.
2. Die **Baugrenzen** sollen für die Baugrundstücke 31 und 32 (Fl. Nr. 1545 und 1562/2) gemäß **Alternative 2** festgesetzt werden.
3. Für das Baugrundstück 31 sind gestalterische Festsetzungen zu treffen, dass die äußere Gestalt der neu entstehenden Gebäude wie die bereits bestehenden Höfe ausgeführt wird.
4. Der Vorentwurf ist mit dem heutigen Datum (28.01.2025) zu versehen.
5. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Reifing Süd“ vom 28.01.2025 (Anlage 1) wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Beschlusnummer 2

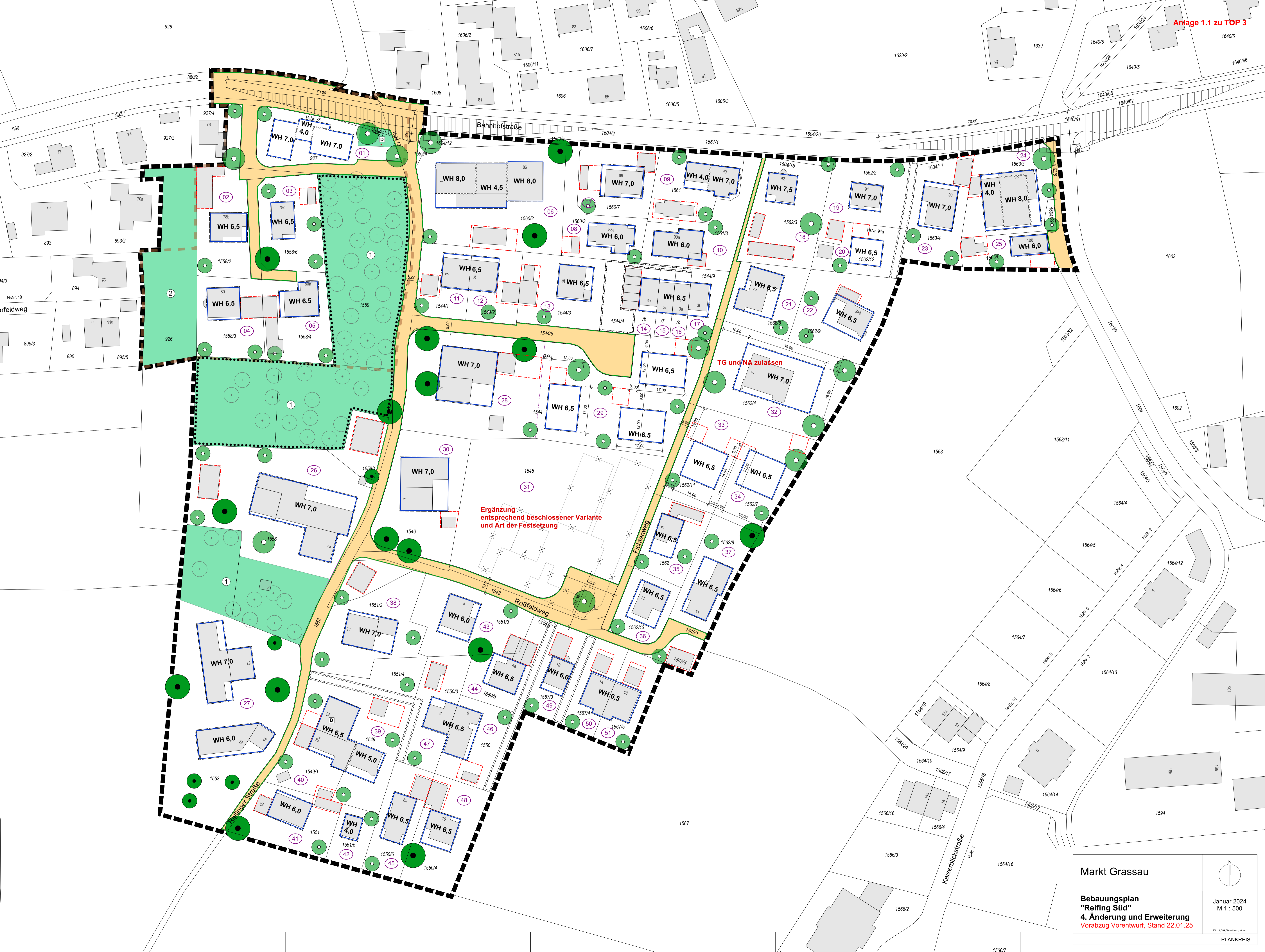
Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 03.02.2025

A. Hausotter



Andrea Hausotter



Ergänzung
entsprechend beschlossener Variante
und Art der Festsetzung

TG und NA zulassen

Markt Grassau		 N
Bebauungsplan "Reifing Süd" 4. Änderung und Erweiterung Vorabzug Vorentwurf, Stand 22.01.25		Januar 2024 M 1 : 500
<small>15011_G04_Planbereich_VA.mxd</small>		<small>PLANKREIS</small>

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

MARKT GRASSAU

Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Reifing Süd“

1. Änderung und Erweiterung

- **Einfacher Bebauungsplan** -

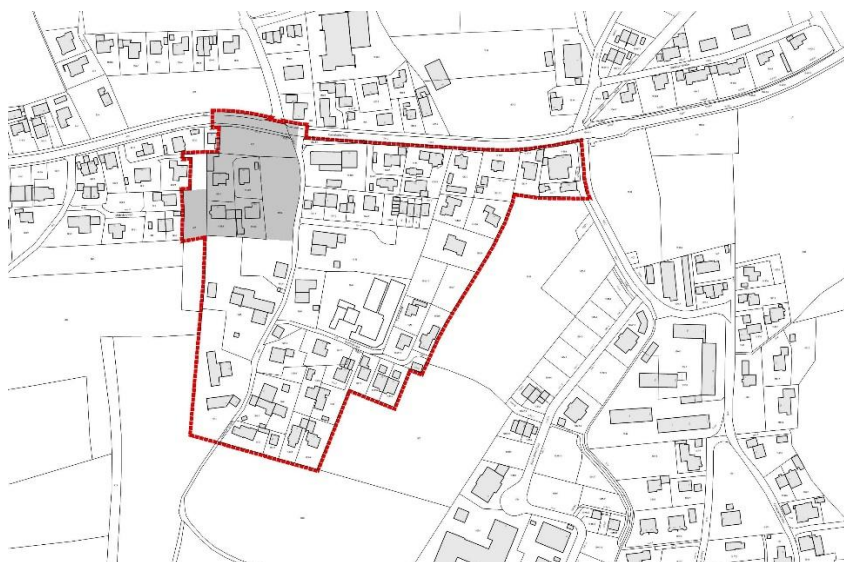
für die Grundstücke Fl. Nrn. 860/15, 927, 1544, 1544/1-9, 1545, 1546, 1548, 1548/1, 1549, 1549/1, 1550, 1550/2-6, 1551, 1551/2-5, 1552, 1552/4, 1556, 1558/2-4, /6, 1559, 1559/1, 1560/2, /3, /7, 1561, 1561/3, 1562, 1562/2-9, /11-13, 1563/3-5, /8, 1567/3-5, 1604/10, /12, /15, /17, /29 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 860, 860/2 860/5, 893/1, 926, 1604, 1604/2 und /26 Gemarkung Grassau

Plandatum:

1. Fassung: **22.01.2025**

Die Marktgemeinde Grassau erlässt gem. §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a in Verbindung mit §13a des Baugesetzbuches – **BauGB**, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO**, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **BauNVO** diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.



Übersicht, ohne Maßstab

Planfertiger:

Bebauungsplanung

Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS

Dorner und Gronle, Part mbB

Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: 089 / 12 15 19 – 0

mail@plankreis.de

Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung

Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur

Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf

Tel.: 08053 / 518

la@schelle-heyse.de

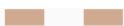
Bearbeitung: Johannes Heyse


Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reifing Süd“ vom 26.07.2002 sowie dessen 3 rechtskräftige Änderungen.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 26.07.2002

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Überbaute Grundstücksfläche, Bauweise

2.1  Baugrenze

2.1.1 Auf Baugrundstück 31 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten, Loggien und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

2.1.3 Terrassenüberdachungen von max. 30 m² können ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 3 m von der Baugrenze entfernt sind und einen Abstand von mindestens 2 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.

2.1.4 **Eine Überschreitung der Baugrenzen für Tiefgaragen ist zulässig. Zu benachbarten Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.**

3. Wandhöhe, Abstandsflächen

3.1 **WH 6,5** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m

3.2 Die zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude wird durch Eintragung in der Planzeichnung bestimmt. Für Garagen und sonstige Nebengebäude wird eine max. Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.
Die festgesetzte zulässige Wandhöhe bezieht sich jeweils auf das Mittel der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche.

3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Wandhöhe

3.3 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 15.01.2021.


Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

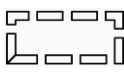
4. Verkehrsflächen

4.1  Verkehrsfläche

Für die Erschließung erforderliche Flächen auf Privatgrund sind dauerhaft zu sichern

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Freizuhaltende Fläche innerhalb von Sichtdreiecken, sh. auch Hinweis B 1 mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern (z.T. außerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan)

4.4  Fläche mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zugunsten der rückliegenden Grundstücke


5. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

5.1 Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen PKW-Stellplätze sowie deren Ausbildung wird auf die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

5.1.1 Im Bereich der Baugrundstücke 31 und 32 kann ausnahmsweise der Stellplatzschlüssel für Wohnungen mit weniger als 75 m² reduziert werden, sofern hier ein alternatives Mobilitätskonzept (z.B. Carsharing) mit der Gemeinde vereinbart und dauerhaft gesichert wird.

5.1.2 Bei der Errichtung von Tiefgaragen hat der Nachweis der Stellplätze über die Tiefgarage zu erfolgen. Besucherstellplätze sind ebenerdig auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

5.1.3 Auf Baugrundstück 31 ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten.

5.2  Fläche für Garagen und Nebenanlagen

Noch offen Regelung für die Baugrundstücke 31 und 32, Möglichkeiten:


1. nur Baugrenze für Baukörper festsetzen und NA überall frei zulassen
(städtebauliche Grundordnung gesichert, Flexibilität in der Außenraumgestaltung entsprechend Wohnungsanzahl bleibt)
2. große Baugrenze, die auch die NA einschließt, Aufteilung in mehrere Baukörper bei 31 textlich festsetzen
(Anordnung der Baukörper erfolgt mit Bauantrag = größte Flexibilität für die Entwicklung)
3. Baugrenze und Bereiche für NA festsetzen
(setzt eigentlich Vorliegen eines abgestimmten Konzeptes voraus)


Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

- 5.3 Sonstige Nebenanlagen, wie z.B. Gartengerätehäuschen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 5.4 Ebenerdige offene Stellplätze sind zur Erbringung des Stellplatznachweises überall auf den Baugrundstücken zulässig.
- 5.5 Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen.
- 5.6 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine oder ähnliche Materialien). Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

- 6.1.1  Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: Streuobstbestände

- 6.1.2  Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: Grünfläche

- 6.1.3 Die Streuobstbestände sind zu erhalten bzw. neu zu entwickeln. Für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Obstbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 12-14cm und mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Das Grünland nach 6.1.1 und 6.1.2 ist als mäßig extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

6.2 Baumbestand

- 6.2.1  Baum Bestand, zu erhalten

- 6.2.2 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der in der Grünordnung fest-gesetzten Artenliste vorzunehmen. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist 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.

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

6.2.3

Baumpflanzungen

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach 6.3.1 oder 6.3.2 zu pflanzen. Die auf dem betreffenden Grundstück zum Erhalt festgesetzten Bäume nach 6.2.1, sowie die durch Planzeichen festgesetzten Bäume nach 6.3.1 oder 6.3.2 dürfen darauf angerechnet werden.

6.3.1



Baum zu pflanzen 1. Ordnung

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 18 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

6.3.2



Baum zu pflanzen 2. Ordnung

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume / Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

6.3.3

Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

6.4

Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.

6.5

Bei den Baugrundstücken 29, 31 und 32 ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zwingend ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7. Wasserbewirtschaftung

7.1

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

7.2

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.3

Schutz im Falle von Starkregen

Bei neu errichteten Gebäuden muss die Rohfußbodenoberkante / Sockelhöhe des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände liegen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1



Vermaßung in Metern, z.B. 12,00 m

8.2

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, Erschließung

1.1



bestehende Grundstücksgrenze

1.2

1545





bestehende Flurnummer, z.B. 1545

1.3



Gebäudebestand, zu entfernen

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

- 1.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern (teils planaußerhalb)
- 1.5  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.6  Grundstücke zur Städtebaulichen Neuordnung Baugrundstücke 01 bis 51, z.B. Baugrundstück 04
- 1.7  Nachrichtlich dargestellter Baumbestand

2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

- 2.1 Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.
- 2.2 Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.
- 2.3 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen vom Landratsamt Traunstein einzuholen.

Der Änderungsbereich liegt im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüberhinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden. Zudem ist ein zeitweiser hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) 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.

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

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 oberirdische 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-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Im Bereich belasteter Flächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.

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.

2.3

Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

2.4

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

3. Artenschutz

3.1

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

- 3.2 Objekte mit Potential für den Artenschutz: Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des §§ 44 Abs. 1 - 4 BNatSchG die Herstellung von CEF-Maßnahmen zum dauerhaften ökologischen Funktionserhalt betroffener Arten nötig sein können.
- 3.3 In Bereichen mit Abriss von Gebäuden und Neuschaffung von Baurecht ist der Artenschutz vor Satzung des Bebauungsplans abzuhandeln.
4. Grünordnung
- 4.1 Gehölzpflanzungen sind fachgerecht entsprechend den aktuellen DIN-Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, sowie gem. FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen. Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) — ist zu beachten.
Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.
- 4.2 Pflanzabstände
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.
5. Bodenschutz, Altlasten
- 5.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Traunstein (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
- 5.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 5.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Traunstein – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

5.4 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 und DIN 19731 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Auf DIN 19639 wird hingewiesen.

6. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art.8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

8. Vermeidung von Gefahrenstellen für Tiere

Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

9. Bauliche Gestaltung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern zu Regelungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan keine bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs.3 BauGB nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

Fassung 22.01.2025 (Vorabzug)

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Reifing Süd“ gefasst. Der Beschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. ...

Variante 1



4 Baukörper, ca. 26 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse
52 Tiefgaragenplätze, 8 Besucherparkplätze

Variante 2




3 Baukörper, ca. 27 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse
54 Tiefgaragenplätze, 10 Besucherparkplätze

Variante 3



3 Baukörper, ca. 23 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse
46 Tiefgaragenplätze, 8 Besucherparkplätze

<p>Markt Grassau</p>	
<p>Bebauungsplan "Reifing Süd" 4. Änderung und Erweiterung Varianten ehem. Gärtnerei</p>	<p>Januar 2025 M 1 : 1.000</p>
<p>Architektin & Stadtplaner</p>	<p>PLANKREIS</p>