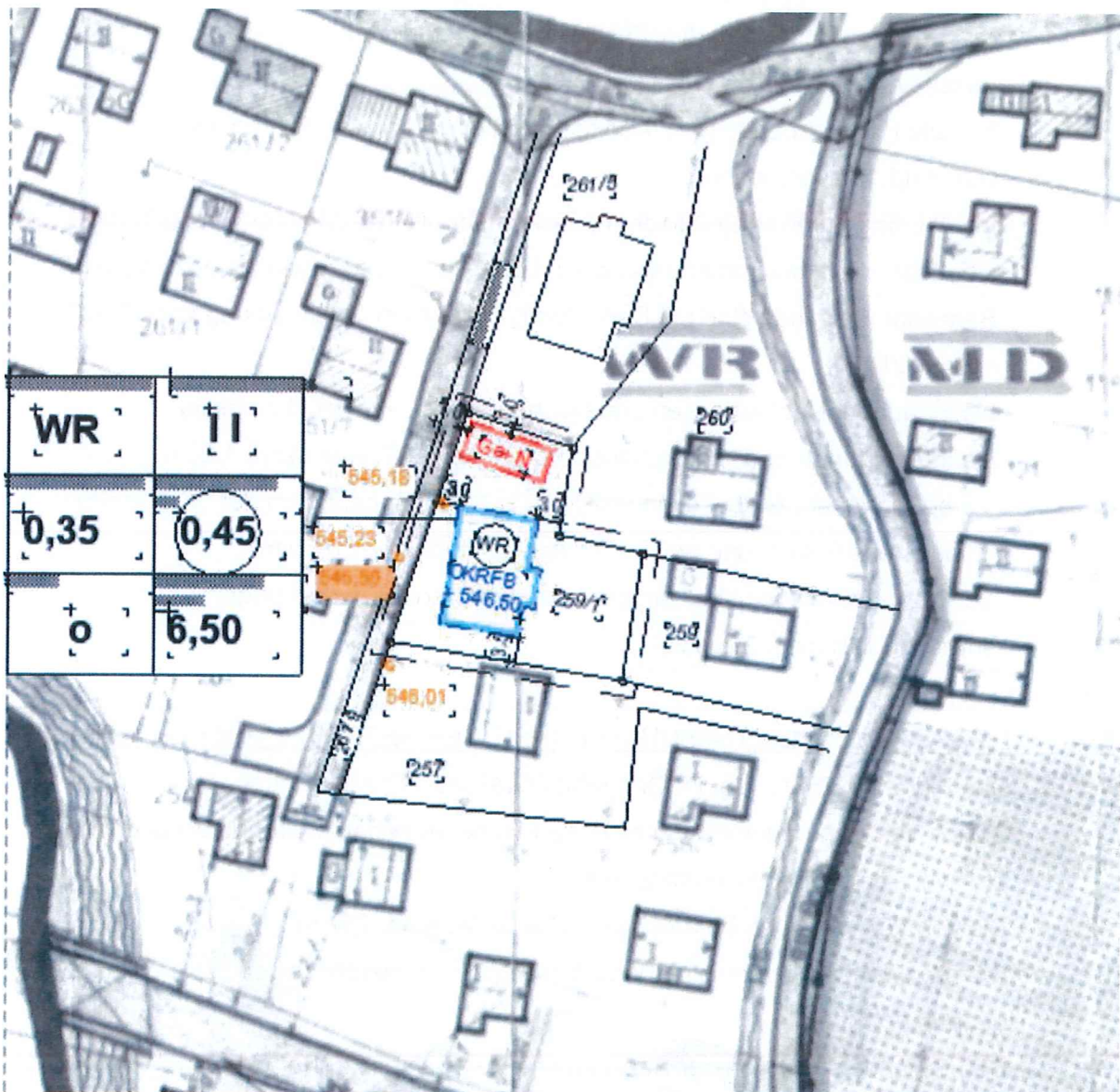


# BEGRÜNDUNG

## Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“

Für das Anwesen Saliterstrasse 3  
FI-Nr. 259/1 Gemarkung Rottau

Markt Grassau, Marktstraße 1, 83224 Grassau  
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern  
in der Fassung vom 07.03.1983



## I. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN:

01. Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Rottau“ in der Fassung vom 07.03.1980, in der Saliterstrasse 3 (FI-Nr. 257/1).
02. Die bauliche Nutzung ist darin wie folgt geregelt:
- Es ist ein reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.
  - Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 750 m<sup>2</sup> festgesetzt
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,20 festgesetzt.
  - Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,40 festgesetzt.
  - Es ist ein Vollgeschoss zulässig
  - Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mind. 5:4 vorzusehen.
  - Im WR sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
  - Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 16°-22° auszubilden.
  - Dachgauben, Dachterrassen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
  - Dachüberstände für Hauptgebäude haben an der Traufe mind. 1,00 m zu betragen, am Giebel mind. 1,20 m, für Nebengebäude an der Giebelseite mindestens 0,80 m und an der Traufseite mindestens 0,60 m.
  - Zur Dacheindeckung sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen, sowie Holzschindel zulässig.

## II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER BETROFFENEN FLÄCHEN:

01. Das Flurstück 257/1 liegt im Ortsgebiet Grassau - Ortsteil Rottau. Östlich, nördlich und südlich grenzt die Fläche an bebaute Grundstücke im WR und westlich an die Saliterstrasse an.
02. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 767 m<sup>2</sup>.
03. Die betroffenen Flächen sind derzeit mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut.
04. Das Gelände steigt von der Straßenkante der Saliter Straße um ca. 1,50 m an.

## III. ÄNDERUNGSGRUND:

Zur besseren Nutzung des bereits ausgewiesen Baulandes und insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für einheimische Familien gemäß §1 Abs.6



Nr.2 BauGB wird in dieser Änderung des bestehenden Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung angepasst. Hierbei wird das Ortsbild und der Maßstab der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Um die Innenentwicklungspotentiale gemäß §1 Abs.5 Satz 3 BauGB so gut als möglich auszunutzen und somit die Neuausweisung von Bauland am Ortsrand so gering wie möglich zu halten wird durch geringfügige Erhöhung der GFZ eine Nachverdichtung in ortsplanerisch verträglichem Maß ermöglicht.

#### IV. GEPLANTE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG:

##### 01. Art der baulichen Nutzung:

Der Änderungsbereich wird weiterhin als „reines Wohngebiet“ gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

##### 02. Maß der baulichen Nutzung:

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der bestehenden Fassung des Bebauungsplanes auf 0,20 festgesetzt und wird in Absprache mit der Marktgemeinde auf 0,35 erhöht. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
- b. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird geringfügig von 0,40 auf ein ortsplanerisch verträgliches Maß von 0,45 erhöht.
- c. Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss in Metern ü.NN (z.B. OKFB +446,50) festgesetzt. Diese Festsetzung gilt bauraumbezogen gemäß der Planzeichnung. Hierbei wird die Höhenlage im Bezug zu den bestehenden Schachtdeckeln in der Saliterstrasse ermittelt.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
- e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden wird in Absprache mit der Marktgemeinde mit 6,50 m festgesetzt und ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.
- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt. Die benachbarte Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, das neue Gebäude wird sich deshalb gut in die vorhandene Bebauung einfügen.

03. Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird, wie folgt, festgesetzt:

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt.
- b. Die Baugrenzen für das Hauptgebäude werden in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan bezüglich der Lage angeordnet und etwas erweitert, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Die exakte Lage und Orientierung des Baukörpers hat in diesem Planungsgebiet keine städtebauliche Relevanz. Hierbei wird auf ausreichende Grenzabstände geachtet. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch gemäß BayBO §6 untergeordnete Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.
- c. Die Größe der Baukörper wird weiterhin durch die GFZ- und GRZ-Festsetzungen begrenzt.
- d. Es wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

04. Wohneinheiten (WE):

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird in Abstimmung mit der Marktgemeinde auf 3 WE festgesetzt. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

05. Äußere Gestaltung:

- a. Das Seitenverhältnisses von 4:5 für die Abmessungen des Hauptgebäudes wird weiterhin festgesetzt. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Da diese Definition bereits klar formuliert ist werden keine Firstrichtungen in der Planzeichnung vorgegeben.
- b. Die Dachneigung für alle Gebäude wird mit 16-24° festgesetzt.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind weiterhin ziegelrote und rotbraune Eindeckungen, sowie Holzschindeldächer zulässig.
- d. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach. Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern bleiben unverändert wie folgt:
  - Dachüberstände für Hauptgebäude haben an der Traufe mind. 1,00 m

zu betragen, am Giebel mind. 1,20 m, für Nebengebäude an der Giebelseite mindestens 0,80 m und an der Traufseite mindestens 0,60 m.

06. Nachzuweisende Stellplätze:

Im WR-Gebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenverordnung 1,5 Stellplätze, und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze erforderlich. Jedoch sind mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte nachzuweisen.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

07. Sonstige Festsetzungen:

- a. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Private Erschließungs- und Stellflächen sind hierbei als versickerungsfähige Belagsdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.) herzustellen.

V. ERSCHLIESSUNG:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt unverändert von der Saliterstrasse aus.

Wasserversorgung :

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde geplant. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Abwasserentsorgung:

Das geplante Vorhaben ist im Trennsystem an den bestehenden Abwasserkanal anzuschließen.

VI. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT:

01. Oberflächenwasser:

In der Nähe des Vorhabens verläuft der Saliterbach, von dem bei entsprechenden Niederschlagsereignissen eine Überschwemmungsgefahr ausgehen könnte.

Daher kann für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art.20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein.



Zudem sind aufgrund der Bachnähe Beeinträchtigungen durch eventuelle Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen (z.B. Ausuferungen, zeitweise hoher Wasserabfluss und zeitweise hoher Grundwasserstand) nicht auszuschließen. Bei einer möglichen Überschwemmung wäre auch das Plangrundstück betroffen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

Altlastenverdachtsflächen:

Laut Auskunft vom Landratsamt Traunstein sind auf dem Baugrundstück keine Altlasten zu erwarten, sollten jedoch während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

#### VII. KOSTEN:

Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keinerlei Planungskosten. Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplan es trägt der Veranlasser.

#### VIII. AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE UND EINGRIFFSREGELUNG:

01. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung, insbesondere durch die Schaffung von mehr Wohnraum für einheimische Familien. Die neu entstehende Wohneinheit wird mit einer Regelung für Einheimische belegt.
02. Da es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keinerlei spürbare negative Auswirkungen zu erwarten.
03. Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann das vereinfachte Verfahren nach Paragraph 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.

HAMBERGER KREUPL ARCHITEKTEN BDA  
KUFSTEINER STRASSE 28, 83022 ROSENHEIM  
T. 08031-14516, M. 0160-3534253, F. 08031-14128  
info@hk-architekten-web.de  
www.hk-architekten-web.de

Grassau, den 22.07.2021

  
.....  
(Der Bürgermeister / Siegel)



  
.....  
(Der Veranlasser)

  
.....  
(Der Planer)