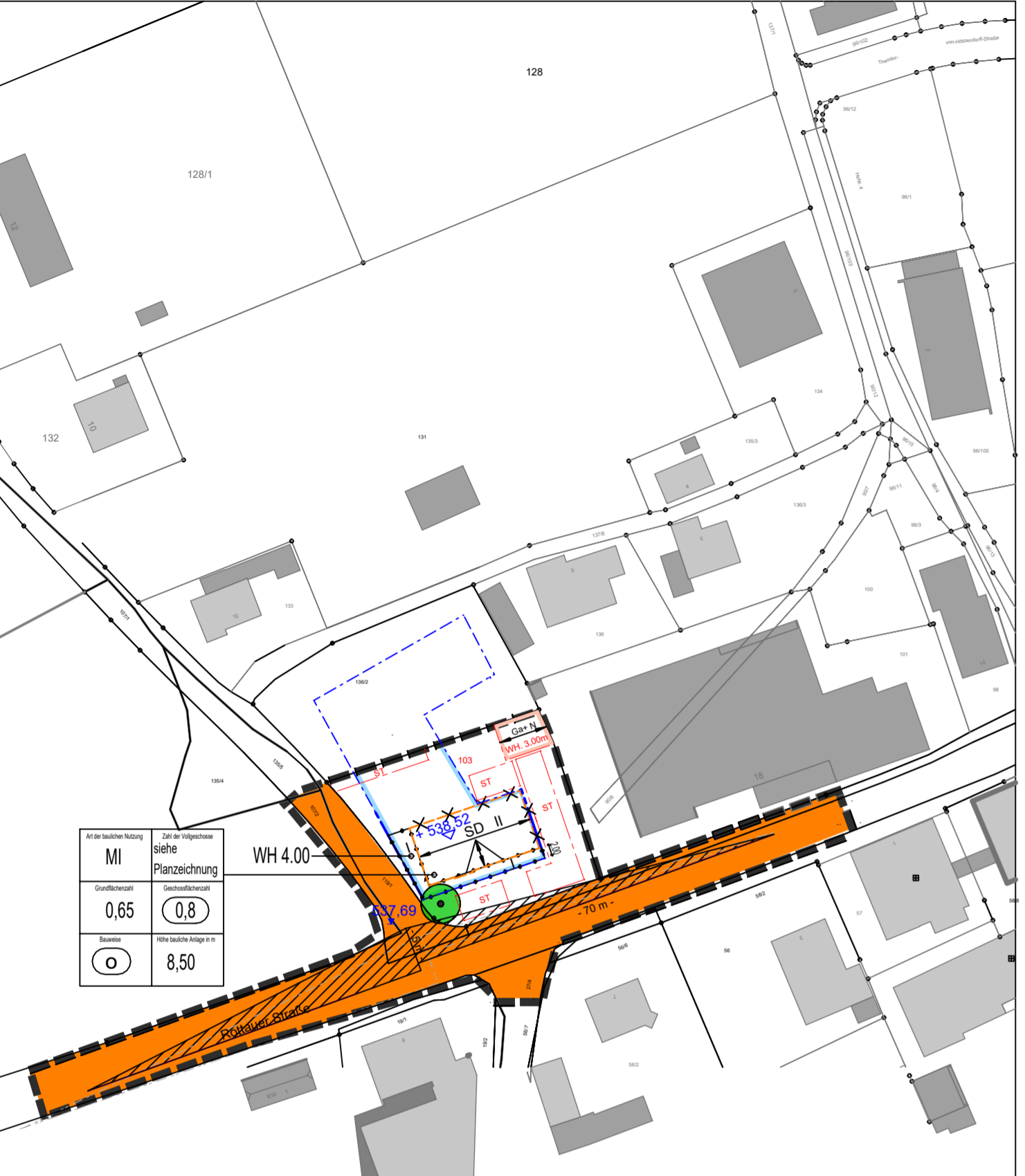


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II. ZEICHENERKLÄRUNG

01. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- (MI)** "Mischgebiet" (gemäß §4 BauNVO)
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- |---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf Art, Maß, Geschossigkeit, Bauweise und Wandhöhe
- II** maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 VG)
- SD** Satteldach
- GRZ 0,65** maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,65)
- GFZ 0,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,80)
- WH 8,50** Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 5,80m)
- [Blue Box]** Baugrenzen für Hauptgebäude
- [Red Box Ga+N]** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- [Red Box ST]** Stellplätze
- ←→** Firstrichtung
- 2,0** Maßzahl in m (z.B. 2,00m)
- RB +538,52** Festgesetzte Höhe des Rohfußbodens von Gebäuden und -teilen in m ü.NN (z.B. +538,52m üNN)
- 537,69** Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe in m üNN
- Zu erhaltende Bäume
- △** Sichtdreieck mit Bemaßung (z.B. 70,00 m / 5,00 m)

02. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- | Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | |
| Bauweise | Wandhöhe | |
- X X X X** Abzubrechendes Gebäude
 - 103** Flurstücknummer (z.B. 103)
 - Bestehende Grundstücksgrenzen

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 01.** Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt: Im „Allgemeinen Mischgebiet“ (MI) sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig.
- 02.** Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- a. Grundflächenzahl (GRZ): 0,65
 - b. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
 - c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +538,52). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.
 - d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
 - e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorgeschriebenen 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 gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 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. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangüberdachungen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
 - c. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise

04. Pro Wohngebäude sind folgende Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA maximal 2 WE pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

05. Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- a. Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Satteldach Dachneigung 18° bis 26° auszubilden. Angebaute bzw freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Satteldach Dachneigung von 12° - 26° auszubilden.
- b. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
 - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 30 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. 80 cm zulässig.
- c. Das Hauptgebäude ist als ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Das Verhältnis Länge/Breite muss mindestens 4/3 betragen.
- d. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote, rotbraune und braune Eindeckungen zulässig.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,10 m + giebelseitig mind. 1,50 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,80 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.

06. Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt:

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Gewerbeeinheiten sind gemäß GASTellV auf dem Baugrundstück nachzuweisen und sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

07. Für Werbeanlagen gelten folgende Festsetzungen:

- a. Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.
- b. Die typischen Firmenkennfarben sind auf Akzente an technischen Einrichtungen und Konstruktiven Bauelementen, wie Stahlstützen, Fenstern oder Vordächern zu beschränken.
- c. Unzulässig sind hierbei:
 - grelle und kontrastreiche Werbeanlagen
 - Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
 - Spruchbänder (diese werden ausnahmsweise für befristete Sonderveranstaltungen zugelassen)
 - das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedenen Fenstern

IV. WEITERE HINWEISE DURCH TEXT

- 01.** 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 darüber hinausgehenden Hochwasserereignissen 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. Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).
- 02.** 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 (Niederschlagswasserfreistellverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellverordnung und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. Gegebenfalls 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.
- 03.** Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V dem Wasserverordnungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.
- 04.** Eine einseitige Grenzbebauung ist im Sinne von Art. 6 Abs.5 Bay.BO zulässig.
- 05.** Festsetzungen hinsichtlich der Dachüberstände, der Fassadenmaterialien, der Einfriedungen und der Garageneinfahrten sind in der Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau festgelegt; sie sind auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verbindlich.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom..... bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom..... bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom..... den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Grassau, den
(Der Bürgermeister / Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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
(Der Bürgermeister / Siegel)



Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Grassau Nord"
im Bereich Rottauerstraße, 83224 Grassau
FI-Nr.103

Markt Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

Planfertiger Bebauungsplan:
Plandatum: 20.07.1988
GEÄNDERT: 12.12.2022

Der Planfertiger :

MH Mix & Hornberger Bau GmbH
Planungsbüro-Bauunternehmung
Kucheln 29, 83224 Grassau
Telefon 08641/2321, E-mail info@mh-bau.eu

Die Markt Grassau erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9, §10 und §13 Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG