

MARKT GRASSAU ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "GRASSAU REIT" LANDKREIS TRAUNNSTEIN

Der Markt Grassau erfüllt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a 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 Bebauungspläne als Siedlung

II. ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- ⊙ Sonstige Gebiete - Senioren-Ferienheim / Betriebses Wohnen / Tagespflege - gemäß § 11 BauNVO
 - ⊖ Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - ⊖ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - I Maximal 1 Vollgeschoss zulässig
 - II Maximal 2 Vollgeschosse zulässig
 - III Maximal 3 Vollgeschosse zulässig
 - IV Maximal 4 Vollgeschosse zulässig
 - ⊖ Maximal zulässige Grundstückszahl (z. B. 8/50)
 - ⊖ Maximal zulässige Geschosshöhe (z. B. 0,9/1, 0/0, 1,0/0, 1,0/0)
 - ⊖ Maß der freistehenden Wohnfläche (z. B. 6,5/50 m)
 - ⊖ Baugebieten
 - ⊖ Flächen für Garagen, Nebengebäude, Überdachte Stellplätze und Stellplätze
 - N Nebengebäude
 - GNH Garagen und Nebengebäude
 - UST Überdachte Stellplätze
 - ST Stellplätze
 - ⊖ Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
 - ⊖ Private Verkehrsfläche (Kommunale Verkehrsfläche)
 - ⊖ Grünfläche mit Festsetzung gemäß Landschafts- und Grünordnungsgesetz zur Erwekung des Planungswillens (sonstige Flächen)
 - ⊖ Zu pflanzende standorttypische Bäume und Sträucher
 - ⊖ Bestehende zu erhaltende Bäume und Sträucher
 - ⊖ Fristrichtung
 - SD Siedlungsfläche
 - FD Flächen für
 - P Pädelsch
 - ⊖ Mäslänge in m z. B. 2,0/0 m
 - ⊖ Höhenlage Höhe 0, NN der Rohhöhe von Gebäuden und Gebäudeteilen in m z. B. -538,30 m
 - ⊖ Uferhinflurvent
 - ⊖ Landschaftserkennungen
 - ⊖ Sichtbereich mit Bemalung (z. B. 70,0/0m / 5,0/0m)
 - ⊖ Offener Grünplatz mit Uferhinflur
 - ⊖ für Pflege und Instandhaltung freizuhalten

B. FÜR HINWEISE

- ⊖ Geltungsbereichs- und Bebauungspläne "Reit"
- ⊖ Geltungsbereichs- und Bebauungspläne "Reit"
- ⊖ Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- ⊖ Anlaufsenkrechte Grundstücksabgrenzung
- ⊖ Erdreich mit Angabe der Art - Neu verlegt
- ⊖ Erdreich mit Angabe der Art - Neu verlegt
- 1596 Parzellnummer (z. B. 5)
- ⊖ Absprachen mit Schlichter für Rettungszulassung
- ⊖ Bestehende Höhe 0, NN der Gelände in m, z. B. 537,20 m

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Sondergebiet Alleenheim / Betriebses Wohnen / Tagespflege" (gemäß § 11 BauNVO) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt. 1a. Sanittliche Wohnungen im "Sondergebiet Alleenheim / Betriebses Wohnen / Tagespflege" sind nur als Erstwohnsitz zulässig.
- 1b. Auf Parzelle 12 sind Pflegeeinrichtungen oder Wohnbetreuung zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
 - Grundstückszahl (GRZ) 0,20, 0,50 - siehe zeichnerische Festsetzungen
 - Geschosshöhezahl (GRZ) 0,90, 0,91, 0,70, 1,00 - siehe zeichnerische Festsetzungen
 - Flächenzahl (GRZ) 0,90, 0,91, 0,70, 1,00 - siehe zeichnerische Festsetzungen
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und eingestrichene Treppen bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugelassen.
4. Soweit die speziellen Abstandsflächen unterschritten werden ist dies ausserordentlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

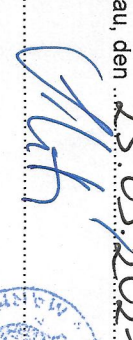
V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes im Beschlüssen Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung der Bebauungspläne mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2021 wurde gemäß § 5 Abs. 2 in der Zahl 13.08.2021 bis einschließlich 13.08.2021 vom 19.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 öffentlich ausgestellt, mit dem Hinweis, dass von einer Einspruchsbegründung abgesehen wird.

Den befristeten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zahl vom 12.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

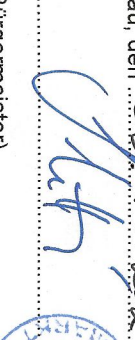
Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderates **Bauausschusses** vom 21.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Grassau, den 23.05.2021

 (Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ebenfalls durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am 05.11.2021.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit dem Tag zu den öffentlichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedemorts Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Art. 4, der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Grassau, den 05.11.2021

 (Der Bürgermeister)

VI. TEXTLICHER HINWEIS

1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind soweit sie über das übliche Maß hinausgehen und die Gesundheit und den Aufenthalt der Bevölkerung beeinträchtigen, zu beseitigen. Soweit dies durch die Naturgegebenheiten nicht zu erreichen ist, sind die Auswirkungen zu mindern. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
2. Im Planungsbereich ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, Höch- und Zulimits-Richtwerte für die Luftqualität zu berücksichtigen. Die Einhaltung dieser Grenzwerte ist durch die Einhaltung der im Planungsbereich festgelegten Grenzwerte zu gewährleisten. Die Grenzwerte sind in der Anlage A.138 und M.153 einzuhalten. Die Grenzwerte sind für die Einhaltung der Grenzwerte zu berücksichtigen.
3. Sofern Dachdurchdringungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Verankerung erforderlich. Durchdringungen sind mit diesen Materialien unter Berücksichtigung von Dachstuhl und Fallhöhe herzustellen. Insbesondere bei der Bewehrung von Niederschlagswasser eine geeignete Abdichtung, Versickerung bzw. Gassperrenlösung vorzusehen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWRV) und Technischen Regeln zum Schutz des Erdreichs (TRGS) sind zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWRV) und Technischen Regeln zum Schutz des Erdreichs (TRGS) sind zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWRV) und Technischen Regeln zum Schutz des Erdreichs (TRGS) sind zu berücksichtigen.
4. Auf die Möglichkeit der Regenwasserentlastung z. B. zur Gartenbewässerung und Vieh-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenwasserumgarnung ist nach AbWasser, Vden Wasser-Verordnungsmassnahmen zu machen. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
5. Kabelverleittarife von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und die Einführungen einzuziehen.
6. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch sich abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen einer Entwässerungseinrichtung zu ergreifen.
7. Der Aufwandsbereich liegt im allgemeinen Gebiet der "Reit" Achsen. Die Aufwandsbereichsachse und -achsen sind an der "Reit" Achsen sind für ein 10-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Die Aufwandsbereichsachse und -achsen sind an der "Reit" Achsen sind für ein 10-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Die Aufwandsbereichsachse und -achsen sind an der "Reit" Achsen sind für ein 10-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen.
8. Sturmverwehungen sind durch die Verankerung der Bauteile zu berücksichtigen, so dass bei Extremereignissen der Schaden reduziert oder nicht gefährdet, höher liegt als bei anderen Ereignissen zu berücksichtigen.
9. Toleranzumstände, zum Beispiel die Längs- und Querschnitts-Verhältnisse der Bauteile, sind zu berücksichtigen. Die Verankerung der Bauteile ist zu berücksichtigen.
10. Einwirkende Ereignisse. Auf die Auswirkungen der Klimaerwärmung und der Luftverschmutzung sind zu berücksichtigen.
11. Die Fassadengestaltung im Sondergebiet Alleenheim / Betriebses Wohnen wird beim Bauvertrag bzw. im Genehmigungsverfahren durch Herrn Keeselbauer Rupert Senhoffer und dem Baumeister Herrn Hans Hoenninger abgestimmt und festgelegt.



MARKT GRASSAU

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "GRASSAU REIT" LANDKREIS TRAUNNSTEIN

<p>Grassau, den <u>28.08.2019</u> geadtet geadtet <u>17.12.2020</u> geadtet <u>16.02.2021</u> geadtet <u>31.05.2021</u> geadtet <u>21.09.2021</u></p>	<p>Der Planfertiger <u>sgf</u> HANS HORNBARGER ARCHITTEKT MITTELDMING 1, 82241 GRASSAU TELEFON 089/11221, TELEFAX 089/11222</p>
---	---