

Markt Grassau

Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 5 Rottau" 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.

I Zeichnerische Festsetzung : M: 1: 1000



II. Zeichenerklärung

- Dorfgebiet § 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenzen des Geltungsbereichs der Änderung
- Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 30,00 m / 3,00 m)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Garagen / Nebengebäude
- Stellplätze
- Baugrenze
- Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse (2)
- Firstrichtung (ist einzuhalten)
- W.H. 6,50 m
- Gehölze zu pflanzen
- Gehölze zu erhalten
- Höhenbezugspunkt OK Bestandsgebäude (RD +/- 0,00 m)
- Oberkanle -Rohdecke Erdgeschoß (z.B. 0,00 m) max. Maßzahl (z.B. 1,50 m)
- Einfahrt
- Grundflächenzahl GRZ 0,35
- Geschossflächenzahl GFZ 0,45

Art der Baulichen Nutzung	MD
Grundflächenzahl GRZ	0,35
Geschossflächenzahl GFZ	0,45
Zahl der Vollgeschosse	II
max. zulässige seitliche Wandhöhe Hauptgebäude Ost	6,50 m
max. zulässige seitliche Wandhöhe Hauptgebäude West	5,70 m

B. Für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Abbruch bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flur.-Nummer

Bauherr und Grundstückseigentümer:

Anton Gyaal Hackenstr. 6 / 83224 Rottau

III. Textfestsetzungen :

- Das Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,35 / GFZ = 0,45
- Das Baugebiet ist als Dorfgebiet 5 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- Dachaufl.
- Pro Wohngebäude sind max. 4 WE zulässig.
- Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Dachüberstände am Quergiebel mind. 0,50 m.
- Der Hauptfirst muss mind. 50 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels.
- Dachneigung des Quergiebels darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
- bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.
- Als 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 (Absatz 5 Satz 1), Balkone und eingeschossige Erker sind gem. Art. 6 BayBO (Absatz 6 Satz 1 Nr.1) auszuführen
- pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze erforderlich
- Geländeauffüllungen sind bis mind. 30 cm unter OK FFB zu führen .
- Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes " Rottau Nr.5 " und der erlassenen Satzung.

VI. Texthinweise :

- Die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen in Risikogebieten (HOextrem) 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 (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind , ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestaltung 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 .

Verfahrensvermerke :

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 20.09.22 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.09.22 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.23 bis 05.05.23 beteiligt.
- der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.23 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.23 bis 05.05.23 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.11.22 die Bebauungsplanänderung gem.§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.05.23 als Satzung beschlossen .
- Ausgefertigt Grassau , den 11.12.23 Stefan Kaltari, Erster Bürgermeister *Stk*
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 15.12.23 gem § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 216 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den 18.12.23

Stefan Kaltari, Erster Bürgermeister *Stk*

Markt Grassau: Änderung des Bebauungsplanes " Nr. 5 Rottau"

Landkreis Traunstein

Fl. Nr. 102

Rottau, den 25.05.2023

Der Entwurfsverfasser:

Florian Röhlinger
Zimmerer Röhlinger
Florian Röhlinger
Hackenstr. 101, 83224 Rottau
Tel: 08641/1219
Mail: florian@zimmerer-roehlinger.de