

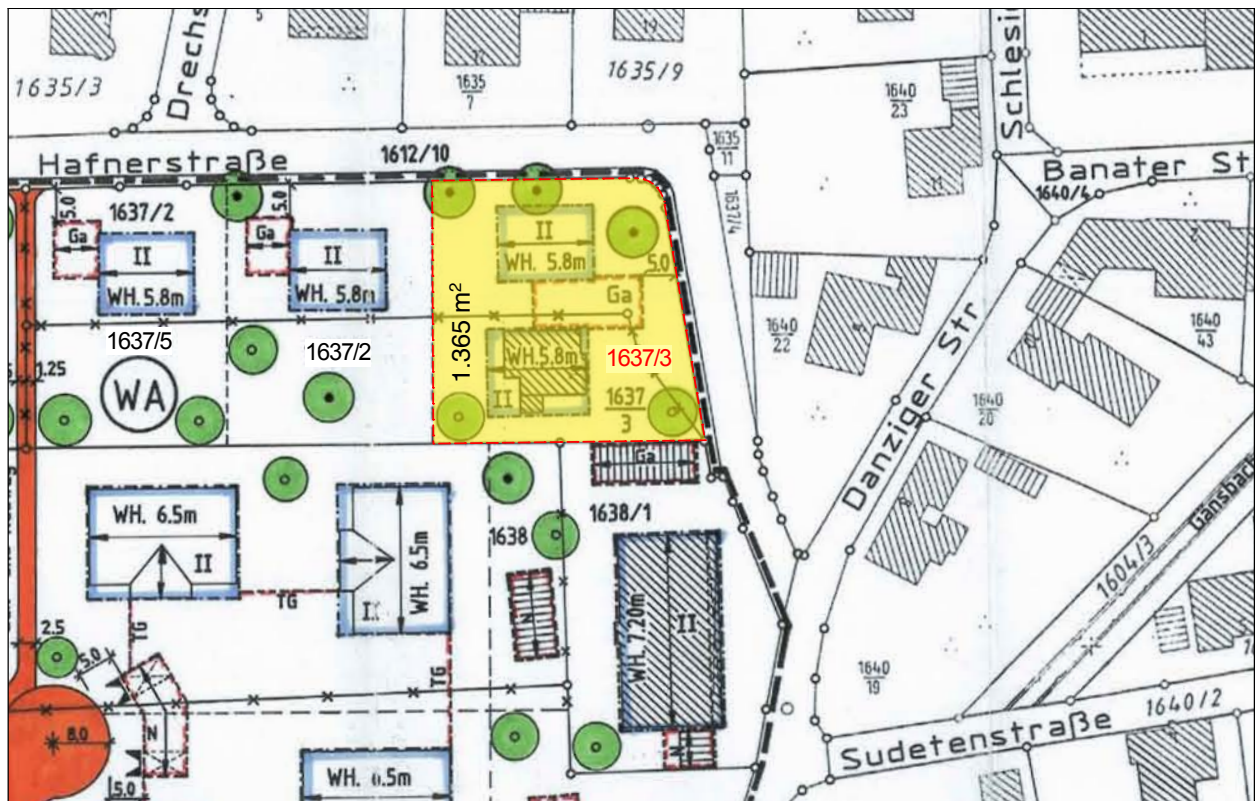
# B E G R Ü N D U N G

## Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Reifing"

im Bereich Hafnerstraße 16, 83224 Grassau  
FI-Nr.1637/3

Markt Grassau, Marktstraße 1, 83224 Grassau  
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

in der Fassung vom 02.11.2021  
geändert:



## I. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

### 01. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Der bestehende Flächennutzungsplan weist hier im zu überplanenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus.

Auf der zu überplanenden Fläche gilt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.2 „Reifing“ in der Fassung vom 13.02.1964 und der Bebauungsplanänderungen in den Fassungen vom 04.10.1996. Der zu ändernde Geltungsbereich der FI-Nr.1637/3 wird hier als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen in der jeweils gültigen Fassung. Diese sind online abrufbar unter: <https://www.grassau.de/baurechtssatzungen>

### 02. Aktuelle bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich besteht aus einer bisher un bebauten Fläche mit Baurecht für ein Hauptgebäude in der Abmessung ca. 15 x 13 m und einem bereits errichtetes Hauptgebäude in der Abmessung ca. 6 x 4 m, sowie einem Garagengebäude von 16 x 7 m.

Die baulichen Nutzung der aktuell rechtskräftigen Bauleitplanung ist im Änderungsbereich wie folgt geregelt:

- Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- Im Planbereich gilt eine offene Bauweise.
- Die Für die Hauptgebäude ist eine max. seitliche Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt. Das Maß der seitlichen Wandhöhe ist im Planteil objektbezogen bestimmt, Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- Die Höhenlage Oberkante Kellergeschosdecke ist nicht festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 festgesetzt.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 festgesetzt.
- Im Änderungsbereich sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- Garagen und Hauptgebäude sind in den in den Planzeichnungen ausgewiesenen Flächen zu errichten. Balkone, Loggien und Erker können diese bis zu einer Tiefe von 1,50m überschreiten.
- Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude generell und aus Gründen des Lärmschutzes zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch Wintergärten in dieser Größenordnung überschritten werden.
- Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 18°-26° auszubilden.
- Angebaute und freistehend Garagen mit einer Dachneigung von mind. 15° auszubilden.
- Die Dachüberstände haben für Hauptgebäude allseitig mind. 1,50m und für Nebengebäude 1,00m zu betragen. Sind Balkone angeordnet so haben sie diese um mind. 0,50m zu überragen.
- Dachausbauten und Dachgauben sind nicht zulässig.
- Der First der Hauptgebäudes ist parallel zur Längsseite des Baufensters anzuordnen. In diesem Fall bedeutet das der First verläuft in Ost-West-Richtung.
- Zur Dacheindeckung sind nur roten oder rotbraune Dachziegel und Holzschindeldächer, sowie Kupfereindeckungen zulässig.
- Die Dachabwässer sind über Sickerschächte und die Niederschlagswasser von den Hofflächen sind breitflächig zu versickern.
- Je 200m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Laubbaum (zu bevorzugen sind Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.

- Die Geländeoberfläche kann zwischen Außenrand und Gebäudefluchtlinie bis maximal 25cm angeschüttet werden. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens kann bis maximal 80cm über dem Niveau der fertigen Straße gelegt werden.
- Auf dem Grundstück befinden sich vier zu erhaltende Bäume.
- Stellplätze sind im Änderungsbereich nicht zeichnerisch festgesetzt und sind entsprechend ortsüblich nachzuweisen.

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

01. Die von der Bauleitplanung betroffene Flurnummer 1637/3 liegt im Bereich der Hafnerstraße im Ortsteil Reifing des Marktes Grassau und liegt inmitten eines allgemeinen Wohngebietes.
02. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 1365 m<sup>2</sup> und ist überwiegend eben.
03. Auf dem gegenständlichen Grundstück sind Baugrenzen für zwei Hauptgebäude mit je zwei Vollgeschossen im Ausmaß von ca. 15 x 13 m bzw. 14 x 11 m für die Hauptgebäude und von ca. 16 x 7 m für das Garagengebäude festgesetzt. Der Firstverlauf ist in Ost-Westrichtung für das Hauptgebäude ausgewiesen.
04. Die betroffenen Flächen sind derzeit mit einem kleineren Wohngebäude mit einer Fläche von ca. 12 x 10 m und dem dazugehörigen Nebenanlagen bebaut.

## III. ANLASS DER PLANUNG

Zur besseren Nutzung des bereits ausgewiesenen Baulandes und insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB wird diese Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit drei Wohneinheiten pro Gebäude beantragt.

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 und dennoch eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird das Maß der baulichen Nutzung wie in der rechtskräftigen Bauleitplanung festgesetzt beibehalten und lediglich die Größe und Lage der Baugrenzen zeitgemäß angepasst.

Hierbei wird das Ortsbild und der Maßstab der umgebenden Bebauung so gut als möglich aufgenommen.

## IV. GEPLANTE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

### 01. Art der baulichen Nutzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gemäß §4 BauNVO zulässig. Dabei werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 Abs.3 ausgeschlossen.

## **02. Maß der baulichen Nutzung**

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und somit leicht erhöht. Dafür gilt diese gemäß der aktuellen Berechnung der BauNVO, d.h. inkl. Stellplätzen, Zufahrten, usw.
- b. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird weiterhin mit 0,40 festgesetzt. Hierbei gilt die aktuelle Berechnung gemäß BauNVO.
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +536.75 m üNN). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung und liegt 40 cm über dem Bezugspunkt Straßenmitte.
- 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 vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte.

Die Wandhöhe wird wie bisher auf das Maß von 5,80 m festgesetzt.

Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.

- f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung wie bisher auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

## **03. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt. 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 und dennoch eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird die Größe und Lage der Baugrenzen an die Wünsche des Bauherrn angepasst. Hierbei wird die Lage der Nebengebäude verändert und die Baugrenze für das noch nicht errichtete Hauptgebäude verschoben und gedreht.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- c. Erdgeschossige Wintergärten sind weiterhin bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt.

## **04. Zulässige Wohneinheiten**

Pro Wohngebäude sind gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

## **05. Äußere Gestaltung**

- a. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind wie bisher mit einem Satteldach der Dachneigung 18° bis 26° auszubilden.
- b. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Diese Breite überschreitet den ortsüblichen Ansatz von 1/3 ein wenig um eine besser Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Im Ausgleich dazu wird die Baumasse geringer als ortsüblich gehalten.

Darüber hinaus gelten die ortsüblichen Festsetzungen für Quergiebel:

- 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.

## **06. Nachzuweisende Stellplätze**

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Die nachzuweisenden unüberdachten Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.2 "Reifing" und seiner vorangegangenen Änderungen, sowie die dazugehörigen Satzungen.**

## **V. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Hafnerstraße.

Der Anschluss an die Zu- und Abwasserversorgung, sowie die Strom-Versorgung wird in Abstimmung mit den zuständigen Stellen ebenfalls über die bestehenden Anschlüsse in der Hafnerstraße vorgesehen.

## **VI. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

In der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung befinden sich auf dem Grundstück vier festgesetzte vorhandene und zu erhaltende Bäume von denen einer stark beschädigt war. An seiner Stelle wird ein weiterer bereits vorhandener großer Baum als zu erhalten festgesetzt.

## VII. KOSTEN

Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Erinnerung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten. Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes trägt der Veranlasser.

## VIII. AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE UND EINGRIFFSREGELUNG

01. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt weiterhin das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung insbesondere durch die Schaffung von mehr Wohnraum für einheimische Familien.
02. Da es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keinerlei spürbare negative Auswirkungen zu erwarten.
03. Die Änderung des Bauleitplans berührt die Grundzüge der Planung nicht wesentlich. Daher kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.

Grassau, den .....

.....  
Stefan Kattari  
Bürgermeister / Siegel

.....  
Benita von Rönne  
Veranlasser

.....  
Dipl.-Ing. Katharina Schmuck  
Architektin

