

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. Der zu ändernde Geltungsbereich der Fl-Nr.1543/11 und 1543/15 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 unbebauten Fläche mit Baurecht für ein Hauptgebäude in der Abmessung ca. 12 x 10 m, sowie einem Garagen- und Nebengebäude von ca. 9 x 6 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.
- Für das Hauptgebäude ist der Typ-C mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, dies entspricht in etwa einer seitlichen Wandhöhe von 6,00 m.
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 Kellergeschossdecke ist nicht festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ-I) ist auf 0,3 festgesetzt.
- Die Geschößflächenzahl (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 von bis zu 1,50m überschreiten.
- Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25 m² 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 24°-26° auszubilden.
- Angebaute und freistehend Garagen mit einer Dachneigung von mind. 15° auszubilden.
- Die Dachüberstände haben für Hauptgebäude allseitig mind. 0,80m 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.
- 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.
- 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.
- 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 betroffenen Flurnummern 1543/11 und 1543/15 liegen im Bereich des Fetzenwegs im Ortsteil Reifing des Marktes Grassau und liegt inmitten eines allgemeinen Wohngebietes.
02. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 904 m² und ist überwiegend eben.
03. Auf dem gegenständlichen Grundstück sind Baugrenzen für ein Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen im Ausmaß von ca. 12 x 10 m und von ca. 9 x 6 m für das Garagengebäude festgesetzt. Der Firstverlauf ist in Ost-Westrichtung für das Hauptgebäude ausgewiesen.
04. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind derzeit nicht im Bebauungsplan als Baufläche erfasst und bisher unbebaut.

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 in dieser Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ein weiteres Gebäude auf dem Baugrundstück 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 +536.40 m üNN). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung und liegt 60 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 des bestehenden Baurechts bleibt wie bisher bei 6,00 m.

Das neu zu errichtende Baurecht soll eine untergeordnete Erscheinung haben. Somit wird die Wandhöhe auf ein Maß von 4,50 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, sowie für Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze 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, Erker 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 m² je Bauraum an Wohngebäuden zulässig.
- d. Die Baufläche für das neu zu schaffende Baurecht auf Fl-Nr.1543/15 wird so angeordnet, dass das Sichtdreieck vom Fetzenweg in die Mietenkammerstraße (5x70m) nicht beeinträchtigt wird. Hierdurch rückt der Baukörper sehr weit nach Südosten und entsprechend nah an die Nachbargrenze. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung der Fl-Nr.1543/11 liegt bereits vor.

04. Zulässige Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB festgesetzt. Im bereits bestehenden Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Das neue Baurecht bekommt lediglich eine Wohneinheit zugewiesen.

05. Äußere Gestaltung

- a. Für alle Hauptgebäude ist das ortsübliche Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von

mindestens 5:4 vorzusehen.

Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

- b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind wie bisher mit einem Satteldach der Dachneigung 24° bis 26° auszubilden.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen zulässig.
- d. Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung und zwei Vollgeschossen, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Diese Breite entspricht dem ortsüblichen Ansatz.

Darüber hinaus gelten die ortsüblichen Festsetzungen für diese 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.

Bei eingesossigen Gebäuden sind Quergiebel explizit nicht zulässig um einen ruhigen und zurückgenommenen Baukörper zu sichern.

- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: allseitig mind. 0,80 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind.0,60m, giebelseitig mind.0,80m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50m überragen.

06. Nachzuweisende Stellplätze

- a. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
- b. Die nachzuweisenden unüberdachten Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- c. Die verkehrsmäßige Erschließung hat ausschließlich über den Fetzenweg zu erfolgen. Die Mietenkammestraße ist von Ausfahrten freizuhalten, um hier keine zusätzlichen Verkehrsgefährdungen zu schaffen.

07. Konkrete Begrünungsmaßnahmen

Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstück mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung und 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Mindestens die Hälfte der Bäume muss der I. Ordnung angehören.

08. Sonstige Festsetzungen

Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung von Gegenständen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80cm Höhe, sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kronenteile einzeln stehender, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 4,50 m nicht jedoch der Stamm des Baumes.

09. Lärmimmissionsschutz

a. Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm:

Das Entstehen offenbarer Außenbauteile wie beispielsweise Fenster und Türen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Immissionsorte nach 18. BImSchV) ist im Anschluss an die in Abbildung 1 **rot** markierten Fassadenbereiche unzulässig.

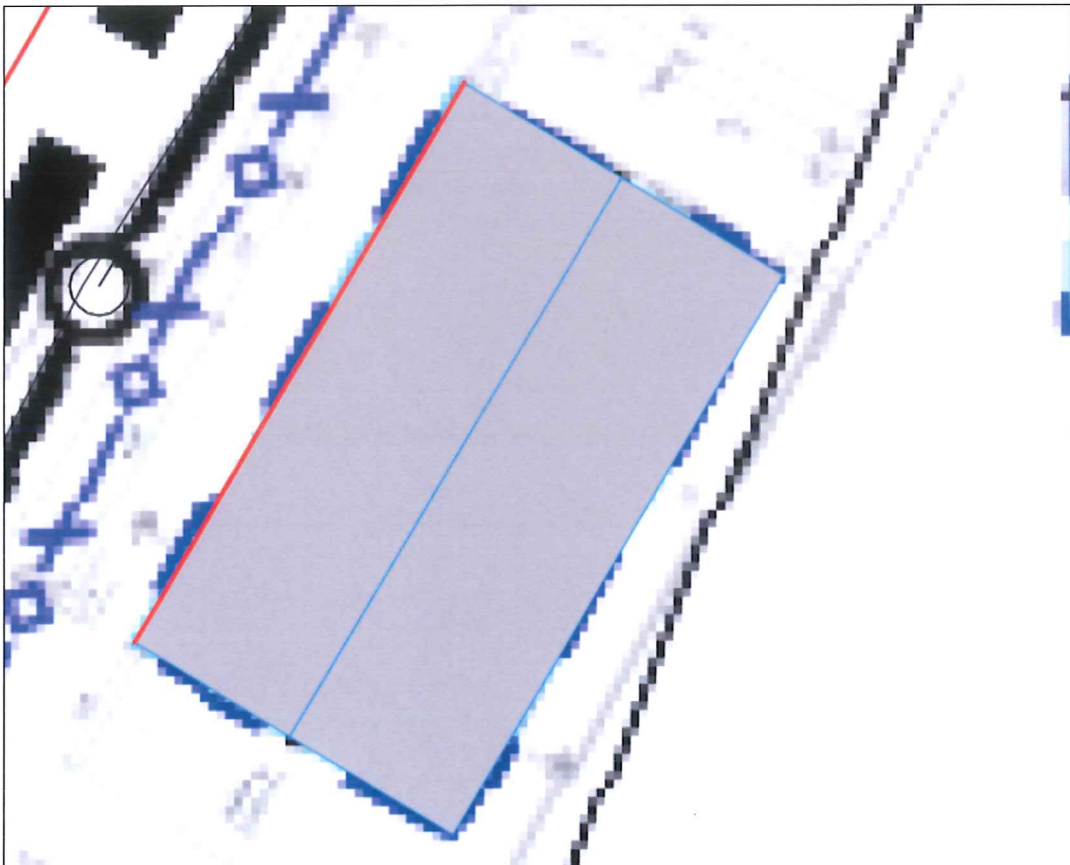


Abbildung 1: Darstellung der Fassaden, an denen keine Immissionsorte nach 18. BImSchV entstehen dürfen.

b. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm:

Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Abbildung 2 **rosa** gekennzeichneten Fassaden(-abschnitte) zu liegen kommen sollen, sind durch kleinteilige Maßnahmen (verlängerte Fassaden, erhöhte Brüstung etc.) so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit gesichert eingehalten werden kann.

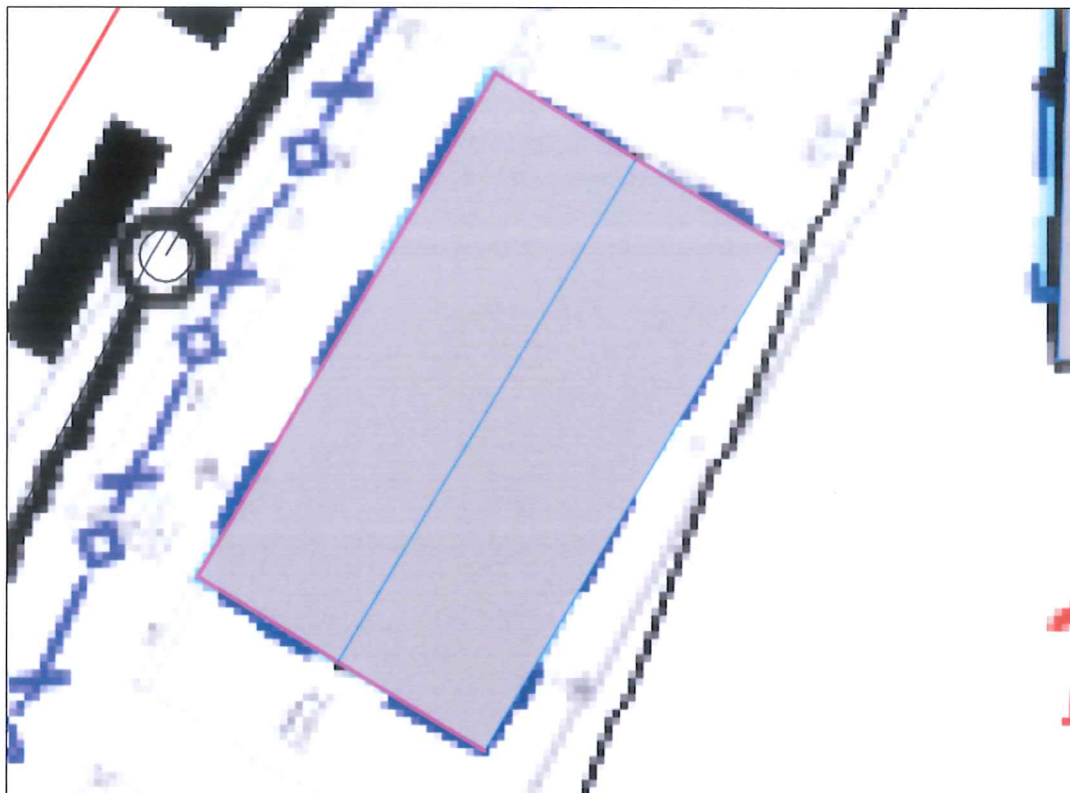


Abbildung 2: Darstellung der Fassaden, die von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts zur Tag- und Nachtzeit betroffen sind

c. Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume vor Verkehrslärm:

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die zur Belüftung notwendige Außenwandöffnungen in den in Abbildung 2 rosa gekennzeichneten Fassaden verfügen, sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Alternativ sind diese Außenwandöffnungen mit geeigneten Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.

d. Maßnahmen zum Schutz von Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1543/11 der Gemarkung Grassau:

Analog zu den genannten Festsetzung sind im Falle von Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1543/11 Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in Abbildung 3 rosa gekennzeichneten Fassaden(-abschnitten) zu liegen kommen durch kleinteilige Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit gesichert eingehalten werden kann. Zusätzlich sind alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die zur Belüftung notwendige Außenwandöffnungen in den ebenfalls in Abbildung 3 rosa gekennzeichneten Fassaden mit schallgedämmten Belüftungssystemen/-anlagen/-führungen auszustatten. Alternativ sind diese Außenwandöffnungen mit geeigneten Maßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.

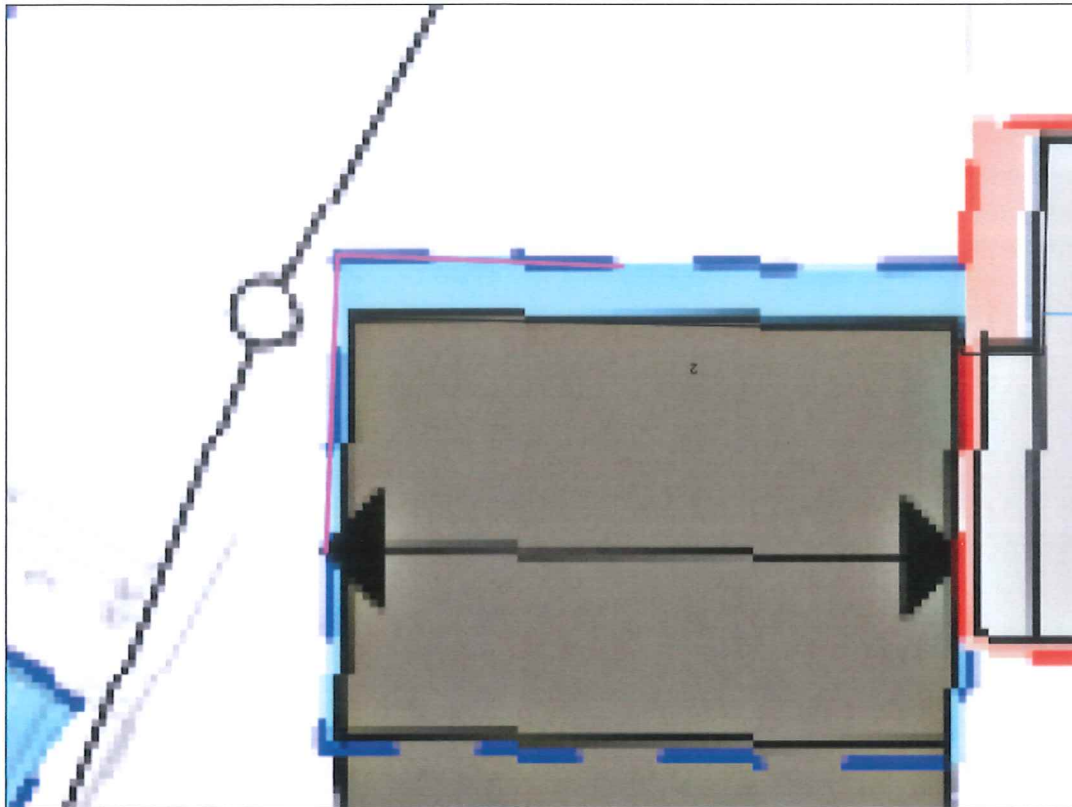


Abbildung 3: Darstellung der Fassaden(-abschnitte) an denen bei Neu- und Ersatzbauten Maßnahmen zum Schallschutz notwendig sind.

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 den Fetzenweg.

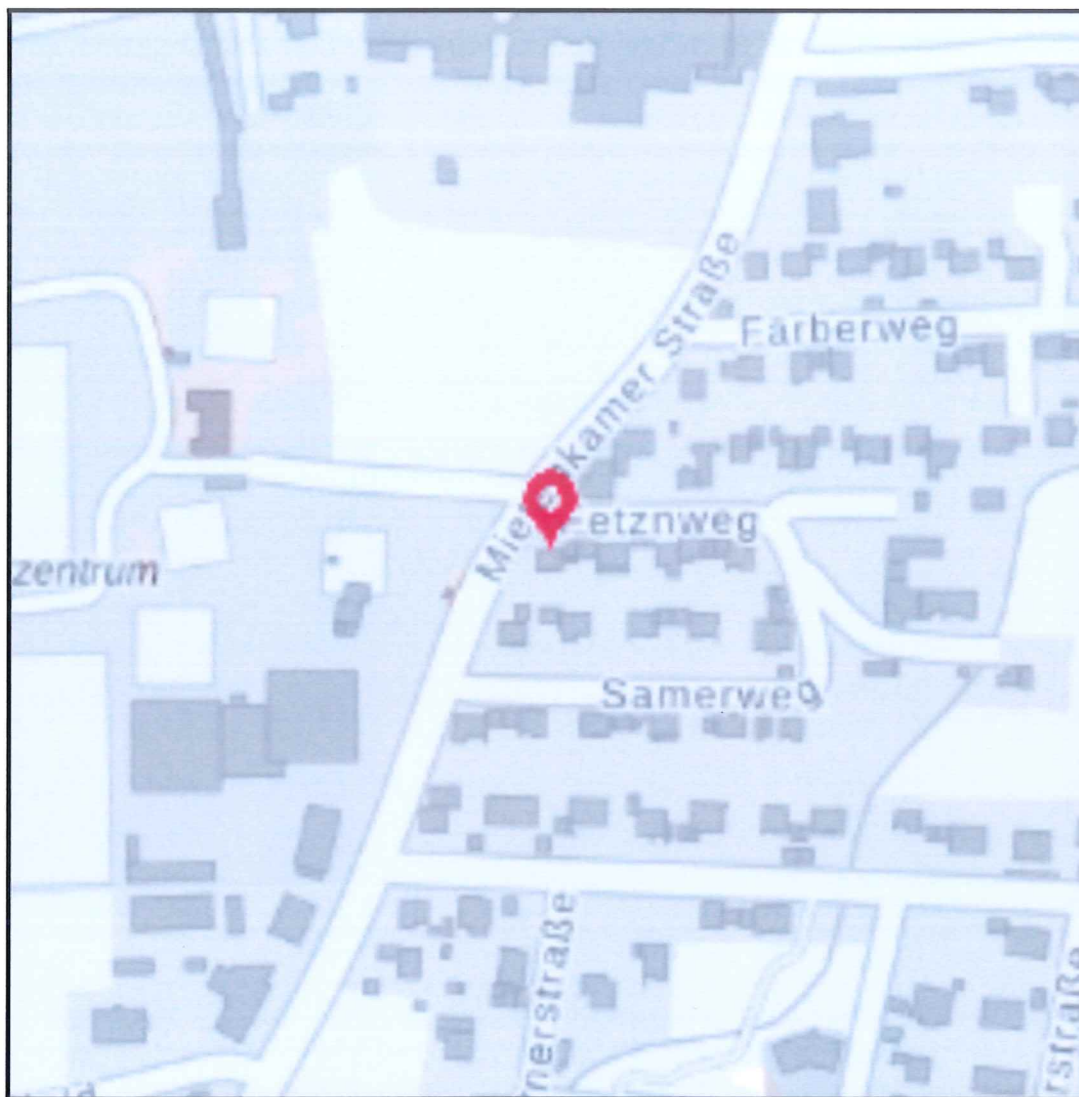
Der Anschluss an die Zu- und Abwasserversorgung, sowie die Strom-Versorgung wird in Abstimmung mit den zuständigen Stellen ebenfalls über die bestehenden Anschlüsse im Fetzenweg vorgesehen und möglich.

VI. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHEN

Der gewählte Standort wird vom Gewässer Tiroler Achen bei einem seltenen Extremereignis gefährdet.

Ein HQ_{extrem} (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), das statistisch gesehen selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ_{100} führen kann. Hierfür wird ein Abfluss angenommen, welcher in etwa der 1,5 fachen Wassermenge des HQ_{100} entspricht. Dieses Szenario kann auch Hinweise liefern, welche Gebiete in Falle des Versagens von ggf. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überflutet werden könnten. Hochwassergefahrenflächen für das seltene Extremereignis haben vorwiegend informativen Charakter. Für Informationen zur rechtlichen Wirkung berät im konkreten Einzelfall die zuständige Kreisverwaltungsbehörde.

Am gewählten Standort ist bei einem HQ_{extrem} mit einer Wassertiefe von voraussichtlich größer 0-0,5 m zu rechnen.



250 Meter

Maßstab 1:5000

[UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren](#)

Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ_{100}) 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 (HQ_{extrem}) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).

VII. 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.

IIX. 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 §13a BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.

Grassau, den 12.06.2023


.....
Stefan Kattari
Bürgermeister / Siegel



.....
Christian Diem
Veranlasser


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

