

B e g r ü n d u n g

zur

Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Mietemkam“ für das Grundstück FlNr. 1341/2, Römerweg 6

(Veranlasser: Josef Moritz)

1. Lage und Grundstücksgröße

Das neu zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 1341/2, Gemarkung Grassau am Römerweg 6 in 83224 Grassau-Mietemkam mit einer Fläche von 807 qm ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4 „Grassau-Mietemkam“ gelegen (Planungsstand 13.02.1964).

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Im Jahr 2002 wurde eine Bebauungsplanänderung für das westlich und nördlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 1341/6 & 1341/1 durchgeführt. Hier wurden die Baugrenzen erweitert und die seitliche Wandhöhe mit 6,50m festgesetzt. Die Umgebungsbebauung ost- und südseitig ist mit einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Nordseitig ist ein Pensionsbetrieb angesiedelt.

2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen

2.1 Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude Typ C (zulässig Erdgeschoss mit einem Vollgeschoss) sind Baugrenzen im Ausmaß von rd. 21,0 x 12,5 m vorgesehen. Die Gebäudehöhe ist durch die Anzahl der Geschosse (EG + Vollgeschoss) begrenzt, eine Festsetzung der seitlichen Wandhöhe besteht nicht. Der Firstverlauf ist in West-Ostrichtung für das Hauptgebäude festgesetzt.

Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu richten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,30 , die Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. In der Gebietsartbestimmung „WA“ sind nur Wohngebäude zulässig, deren Grundstück eine Mindestgröße von 600 qm aufweist. Die Dachneigung für den Gebäudetyp C hat 24-26° zu betragen, es sind Satteldächer vorgeschrieben. Dachausbauten sind nicht zulässig. Der Dachvorsprung hat allseitig mind. 0,80 m zu betragen, die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen oder dunkelfarbig engobierten Falz- oder Pfannenziegeln zu erfolgen.

2.2 Garagen- und Nebengebäude

Ostseitig des Hauptgebäudes sind für das Nebengebäude Baugrenzen mit ca. 5,0 x 7,5 m eingetragen. Diese sind an der Grundstücksgrenze nach Osten mit der Nachbargarage giebelständig zusammenzubauen. Der Abstand zu Römerweg südseitig ist mit 6,0 m festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheitenanzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse und der Baugrenzen sowie der Geschossflächenzahl von 0,40 und der Grundflächenzahl von 0,30 festgelegt.

2.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

Nach der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung haben Gebäude des Typs „C“ ein Satteldach aufzuweisen.

Die Dachneigungen sind zwischen 24 - 26° zulässig, die allseitigen Dachüberstände sind mit mind. 0,80 m herzustellen. Die Dacheindeckungen haben aus roten, rotbraunen oder dunkelfarbig engobierten Falz- oder Pfannenziegel aus Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen.

Die Grundstücksgrößen haben mind. 600 m² zu betragen.

2.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart ist im gegenständlichen Bebauungsplan mit „WA-Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO dargestellt.

2.6 Zufahrt – Erschließung

Die Grundstückerschließung erfolgt über die als Ortsstraße gewidmete Straße „Römerweg“.

Das Grundstück ist an das Netz der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

3. Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung

Mit dieser Änderungsplanung sollen offene Baugrenzen für das Hauptgebäude im Ausmaß von 23,0 x 17,0 m und einer seitlichen Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl von 0,45 und einer Grundflächenzahl von 0,55 beschränkt. Die Mindestabstände zu den Nachbarn sind dreiseitig mit 3,0 m einzuhalten. Für die Garagen und Nebengebäude sind Festsetzung bezüglich der Wandhöhe und Größe getroffen, die Lage ist frei wählbar, wobei der Grenzabstand mind. 1,0 m zu betragen hat. Die Gebietsart wird als „WA-Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.1 Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude sollen offen Baugrenzen von 23,0 m x 17,0 m für eine zweigeschossige (II) Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 6,5 m und frei wählbaren Firstverlauf festgesetzt werden. Der Firstverlauf hat über die Längsseite des Gebäudes zu liegen, eine Drehung des Gebäudes um max. 15° ist möglich. Die seitliche Wandhöhe darf max. 6,5 m betragen, sie bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mit der Schnittkante Außenwand-Dachhaut. Der OK Erdgeschoß-Rohboden ist mit max. 531,88 müNN angegeben, die entspricht 0,6 m über Kanalschacht 907 (531,28 müNN). Geländeauffüllungen haben bis mind. 30cm unter OK-Rohboden EG zu erfolgen. Im Änderungsbereich sind Quergiebel mit einer max. Länge von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, der Ansatz des Quergiebels muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein. Nicht aus der Traufe entwickelte Quergiebel dürfen die seitl. Wandhöhe um max. 0,8 m überragen. Das Seitenverhältnis des Gebäudes darf 4:5 nicht unterschreiten. Im Änderungsbereich sind max. 4 Wohneinheiten zulässig, diese sind nur als Hauptwohnsitz beziehbar und durch Dienstbarkeit gegenüber dem Markt Grassau abzusichern. Balkone, Loggien und Erker dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen um bis zu 1,5 m überschreiten. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.

3.2 Garagen- und Nebengebäude

Für die Garagen und Nebengebäude sind Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe von max. 3,0 m getroffen, die Lage ist frei wählbar, wobei der Grenzabstand mind. 1,0 m zu betragen hat. Die max. Größe der Garagen hat 100 qm zu betragen. Es sind nur Satteldächer zulässig, bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist die Firstrichtung freigestellt. Angebaute Garagen sind giebelständig zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau sind unzulässig. Vor geschlossenen Garagen und Einfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0m freizuhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll künftig mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,45 und einer Grundflächenzahl von 0,55 begrenzt werden.

3.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

In Ziffer III der Textfestsetzungen der Bebauungsplanänderung werden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erkern bis 1,5 m unter Einhaltung des Art.6 Abs.8 Nr.2 BayBO erlaubt. Die Gebäudeform ist durch das Seitenverhältnis von mind. 4:5 festgesetzt. Quergiebel dürfen eine max. Länge von 1/3 der gesamten Gebäudelänge aufweisen, der Hauptfirst muss mind. 50 cm über dem First des Quergiebels liegen. Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein und der Quergiebel darf die seitliche Wandhöhe bei nicht aus der Traufe entwickelter Dachform um bis zu 80 cm überragen. Ansonsten gelten unverändert die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung. Die Dachvorsprünge haben bei Hauptgebäuden allseitig mind. 1,0 m, bei Garagen und Nebengebäuden mind. 0,8 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, hat der

Dachvorsprung die Balkone um mind. 0,5 m zu überragen. Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 16 – 26° festgesetzt. Je Einfamilienwohnhaus sind mind. 2 Stellplätze, je Wohnung bis 70 qm 1,5 und über 70 qm 2 Stellplätze vorzusehen. Diese haben sich auf dem Grundstück zu befinden.

3.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsartfestsetzung von „WA / Allgemeines Wohngebiet“ ändert sich nicht.

3.6 Zufahrt – Erschließung

Die Erschließung sowie die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist – wie in Nr. 2.6 ausgeführt – sichergestellt. Für Abwasser und Regenwasser gilt das Trennsystem.

Bestehende Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Sind diese Leitungen zu verlegen, geht dies zu Lasten des Veranlassers.

4. Auswirkungen der Änderungsplanung - Umweltprüfung

4.1 Änderungsbeschluss

Dieser Änderungsplanung, die sowohl in ortsplanerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, wurde mit Beschluss des Gemeinderates / Bauausschusses 2021 grundsätzlich zugestimmt.

4.2 Nachverdichtung, Belange der Ortsplanung und Ortsgestaltung

Mit dieser Änderungsplanung zur Innen- vor der Außenentwicklung wird die bereits überplante innerörtliche Fläche sowie das Gebäudepotential optimal genutzt. Diese flächensparende Nachverdichtung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs; insofern sind die maßvollen Baugrenzenerweiterungen und Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl in ortsplanerischer Hinsicht vertretbar.

In ortsgestalterischer Hinsicht fügt sich die Änderungsplanung in die Umgebungsbebauung ein.

Durch die Änderungsplanung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im best. Wohngebiet auf dem Baugrundstück geschaffen und so die Erfordernis einer neuen Baugrundaussweisung vermieden.

4.3 Grundzüge der bisherigen Planung

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, ist das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden. Mit dieser Änderungsplanung werden die Grundzüge der bisherigen Planung berührt.

4.4 Umweltbelange (Umweltprüfung-Umweltbericht)

Nach § 13 a, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13, Abs. 3, Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe der Art umweltbezogener Informationen gemäß

§ 3, Abs. 2, Satz 2 BauGB abgesehen werden. Ferner ist die Überwachung nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Zwar befreit § 13 a, Abs. 2, Nr. 1 BauGB das Verfahren von der Umweltprüfung, dennoch sind die Umweltbelange in der Abwägung zu prüfen.

Im zu überplanenden Bereich ist eine Grünordnung mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Umweltbelange werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Schädliche Auswirkungen auf Mensch, Tier und Natur sind mit der geplanten Nutzung der Gebäude nicht zu erwarten.

4.5 Verfahrensablauf

Zum Verfahrensablauf werden die Vorschriften des § 13, Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 a, Abs. 2 & 3 BauGB angewandt.

Diese Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. Zum einem die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 13 a, Satz 3, Nr. 2 BauGB und zum anderen die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs. 1 BauGB erfolgt zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 3, Abs. 1 BauGB.

Die hauptbetroffenen Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden im Zuge des Verfahrens von der Änderungsplanung in Kenntnis gesetzt.

Die von der Änderungsplanung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren gem. § 13, Abs. 2, Nr. 3 BauGB beteiligt.

Nach Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Markt Grassau

Marktstr. 1

83224 Grassau,

den 18. Februar 2021

.....
Kattari
1. Bürgermeister

.....
Werner Haslinger
Verfasser