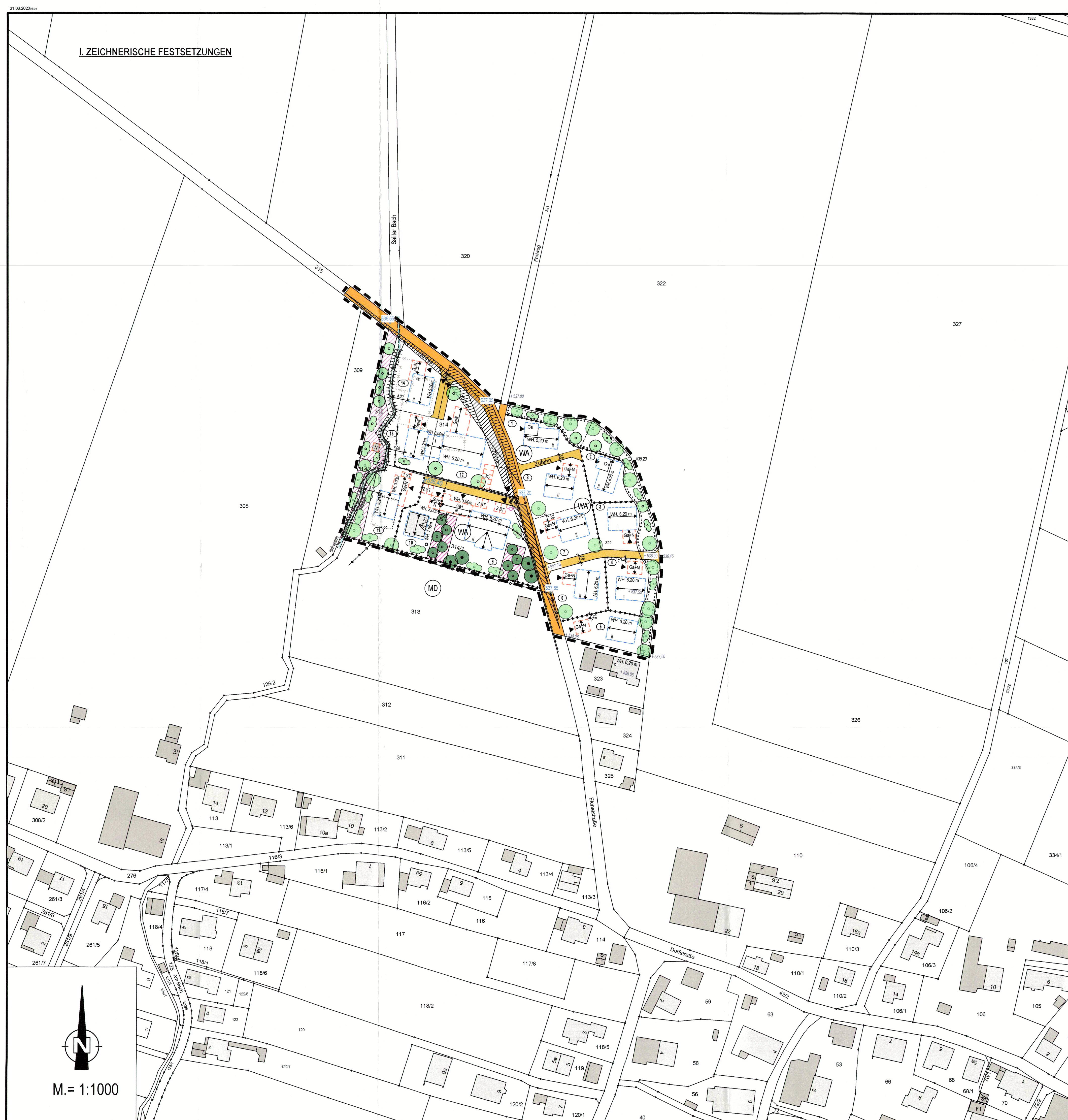


I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



MARKT GRASSAU
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Rottau - Eichetstraße"
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 41 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanerweiterung als Satzung.

II. ZEICHNERKLÄRUNG
A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1 VollgeschöÙ als Höchstgrenze zulässig
2 VollgeschöÙ als Höchstgrenze zulässig
3 VollgeschöÙ als Höchstgrenze zulässig
Maß der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 5,20 m)
Baugrenzen
Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude
Stellplätze
Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
Festgesetzte Höhe u. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +537,60 m
Private Verkehrsfläche
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
Ortsrandbegrenzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. technischer Festsetzung Nr. 15.
Zu pflanzende standortthemische Bäume und Sträucher
(mit Angabe des Baum- und Strauchnamens, wenn möglich, und des Pflanzmaßstabes)
Zu pflanzende Obstbäume
Bestehende zu erhaltene Bäume
Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland
Staudensaum
Maßangabe in m, z.B. 3,00 m
Früchtlung
Sichtbereich mit Bepflanzung (z.B. 70,0 m / 3,0 m)
Überfuhrtrant

B. FÜR HINWEISE

- Grundstücksgrenze bestehend
Vorgeschlagene Grundstücksteilung
3141 Flurstücknummer (z.B. 3141f)
Bachlauf, offenzuhalten und Randbereiche naturnah zu belassen
Verrohrter Bach
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Abzubrechendes Gebäude
Bestehende Abwasserleitung
Bestehende unterirdische Leitungen
Bestehende Leitungen werden verlegt
Bestehende Höhe u. NN des Geländes in m, z.B. 537,60 m

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" WA (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt. Das Gebiet wird als offene Bauweise ausgewiesen.
Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt: siehe Tabelle
bei GRZ werden Zufahrten und Stellplätze nicht berechnet
bei GRZ können Terrassen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Table with 3 columns: Parzelle, GRZ, Höhe über NN. Rows 1-18 show varying GRZ values (0.4, 0.45, 0.5, 0.6) and heights (157.10, 157.20, 157.30, 157.50, 157.60, 157.70, 157.80, 157.90, 158.00, 158.10).

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugelassen.
Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist das ausdrücklich gemäß Art. 6, Abs. 5, Satz 2 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, jedoch nur erdgeschöÙig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kann zugelassen werden.
Die traufseitigen Wandhöhen sind bei Hauptgebäuden baurechtsbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die traufseitige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden (z.B. + 537,60) im ErdgeschöÙ und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
Die Oberkante-Rohboden im ErdgeschöÙ ist baurechtsbezogen maximal festgesetzt (z.B. + 537,60). Geländeaufbüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-KG herzustellen. Abgrabungen - insbesondere zur Freilegung von Kellerkellern - sind unzulässig. Geländeaufbüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der OStABtätzung weich auszurunden.
Als Gebäude ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Seitenverhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge ist 3 zu 5 auszubilden, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzusetzen ist.
Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 20° - 26° auszubilden. Angebote bzw. freistehende Garagen und Nebengebäude mind. 12°.
Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen.

- Im Planungsgebiet sind Quergebäude nach Baugrenzen oder Dachgängen mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
Der Ansatz der Quergebäude muss mind. 30cm tiefer liegen als der Hauptfirst
Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach
bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergebäude ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
Die Dachvorsprünge haben an allen Seiten zu betragen: Hauptgebäude mind. 1,00 m
Nebengebäude mind. 0,80 m
Sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mind. 0,50 m überragen.
Für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, werden bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m² 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m² 2 Stellplätze gefordert.
Für Einfamilienhäuser sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Für Doppelhaushälften sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Befanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbarbleibende Gegenstände über 60 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen - insbesondere bei großem Stammdurchmesser eine Sichtbehinderung dar.
Private Erschließungsfächen / Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtflächen sollen je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine betriebsfähige Versickerung über eine belabete Oberbodensticht anzustreben.
Der Versickerungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Beläge (Pflastersteine mit Rasterlöcher, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
Die Ortsrandbegrenzung gem. Festsetzung ist im Pfanzteil dargestellt und ist wie folgt herzustellen: - 50 % der Fläche sind als Bepflanzende Hecke mit Sträuchern (s. Pfanzliste) herzustellen, in Teilstücken von jeweils mindestens 15 - 20 m Länge (3-reihig mit Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen in Kleingruppen 3 - 5 Stück gleicher Art)
- Die Gehäuzestrukturen sind mit insgesamt 15 Bäumen zu ergänzen (s. Pfanzliste)
- Die unbepflanzten Bereiche sind als Säume zu belassen und alle 2 - 3 Jahre zu mahlen.

- Sträucher
Pflanzliste:
Weißdorn, Cornus sanguinea, Crataegus ssp.
Hartriegel, Corylus avellana
Gemeine Hasel, Euonymus europaeus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Schlehe, Prunus spinosa
Kriechende Rose, Rosa arvensis
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Chr-Weide, Salix aurita
Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm, Wurzelware
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.
Bäume
Pflanzliste:
Birke, Betula pendula
Waldnaß, Juglans regia
Vogelkirsche, Prunus avium
Wild-Birne, Pyrus pyralis
Eberesche, Sorbus aucuparia
Pflanzqualität:
Mindestgröße von 16 / 18 Stammdurchmesser, mit Ballen
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.

IV. TEXTLICHER HINWEIS

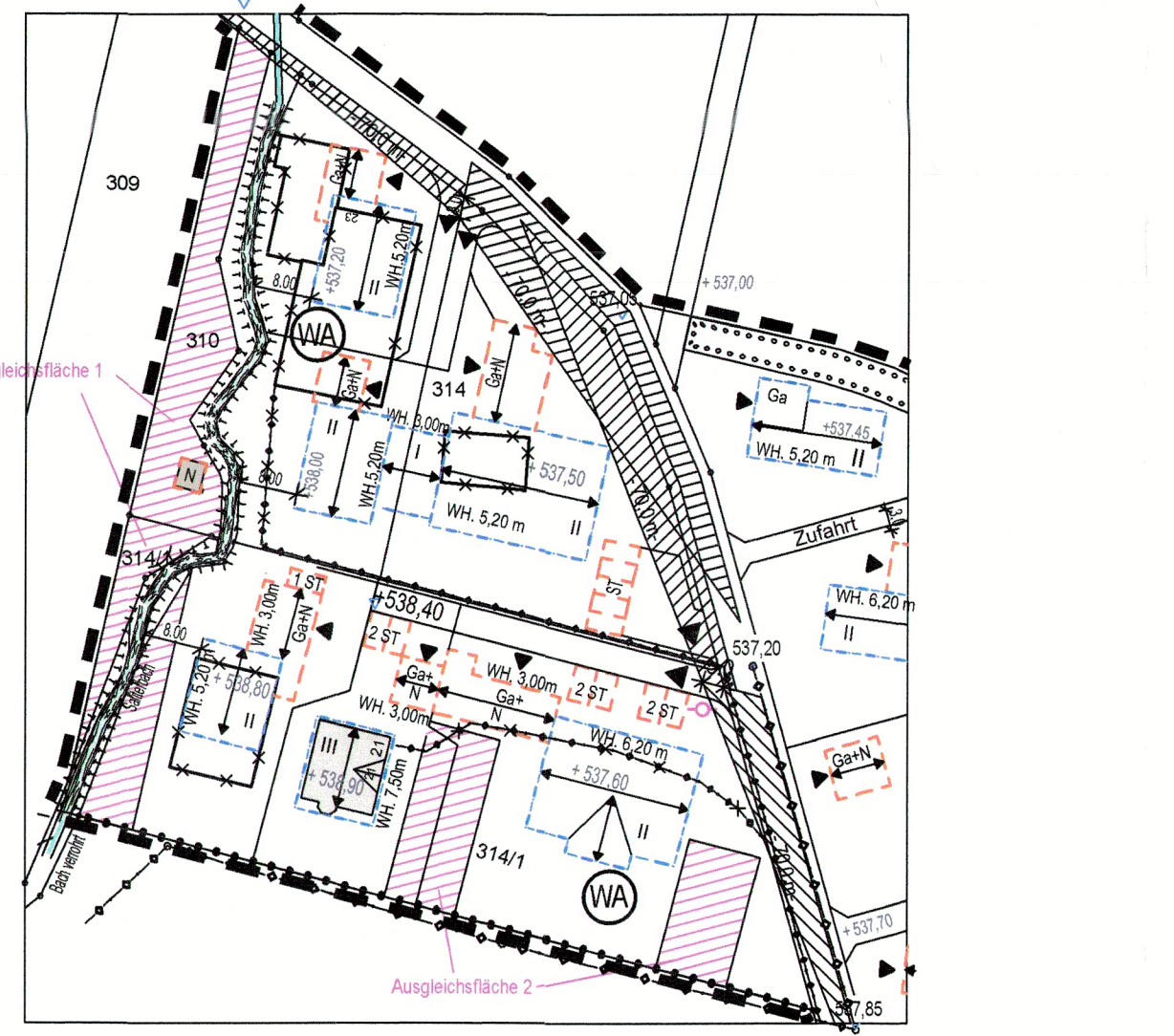
- Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.
Im Planungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Gebäude sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserentkennungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.
Aufgrund der Dachhöhe sind Beeinträchtigungen durch evtl. Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen (z.B. Ausuferungen, zeitweise hoher Wasserabfluss und zeitweise hoher Grundwasserstand) nicht auszuschließen.
Sofern Dacheneindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine Versickerung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestlegungsverordnung (NWFFV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENDOG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenversorgungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasser entstehen.
Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wird abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen, der § 37 WHG ist hierbei zu beachten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
Östlich des Bestandes ist eine Erfordernis einer hochwassersicheren Bauweise vorzunehmen (wasserdichter Keller, Kellerfenster, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen).
Kabelvertikaleisen von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstöcken zu dulden und in die Eintriefungen einzubetten.
Für das best. Gebäude H-Nr. 21, ist für die Wohnnutzung ein besonderer städtebaulicher Vertrag von der Marktgemeinde Grassau vorgegeben.
Hinweise Artenschutz:
Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmitel (z.B. LED-Leuchtquellen) einzusetzen.
Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. von doppelsymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermauskolonien oder gebäudeüberziehende Vogelarten untersucht werden.
Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Gehölbereiche nachts nicht überleuchtet oder angestrahlt werden.
Die angrenzenden Gehölbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz abzuschirmen.
Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahme der Fußpfad, ob Vorkommen der gefährdeten Feldgrille (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können.

- Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 Rottau, sowie die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung.
V. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
Ausgleichsfläche gem. § 18 Abs. 3 BauGB
Ausgleichsfläche 1 - Nr. Fl. Nr. 314
Ausgleichsfläche mit 327 m² enthält ein wertvolles Grüngebiet (auf Fl. Nr. 310) - Sicherung durch Bestellung einer beschränkten Dienstbarkeits zugunsten des Freistaats Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein.
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzzeitpunkt: Hochstamm, Stammmenge 12 - 14 cm, mit Ballen) gemäß Anzahl in der Pfanzliste.
Sortenwahl in Anbindung mit der Kreisforstberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege, Landratsamt Traunstein.
Ansatz der Wasserfläche mit einer stützwandigen, gebäudeigen Saugtrichtung (z.B. Regen-Hofmann-Mischung "01 Blumenwiese" der Herkunftsregion "17 südliches Alpenvorland" oder vergleichbar).
Maßstab: 1:100
Pflanzung von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Pflanzqualität:
Mindestgröße von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.

Ausgleichsfläche 2 - für Fl. Nr. 314f
Ausgleichsfläche mit 427 m² auf der Grundstückfläche 314f - Sicherung durch Bestellung einer beschränkt - persönlichen Dienstbarkeits zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Traunstein.
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzzeitpunkt: Hochstamm, Stammmenge 12 - 14 cm, mit Ballen) gemäß Anzahl in der Pfanzliste.
Sortenwahl in Anbindung mit der Kreisforstberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege, Landratsamt Traunstein.
Ansatz der Wasserfläche mit einer stützwandigen, gebäudeigen Saugtrichtung (z.B. Regen-Hofmann-Mischung "01 Blumenwiese" der Herkunftsregion "17 südliches Alpenvorland" oder vergleichbar).
Maßstab: 1:100
Pflanzung von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Pflanzqualität:
Mindestgröße von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.

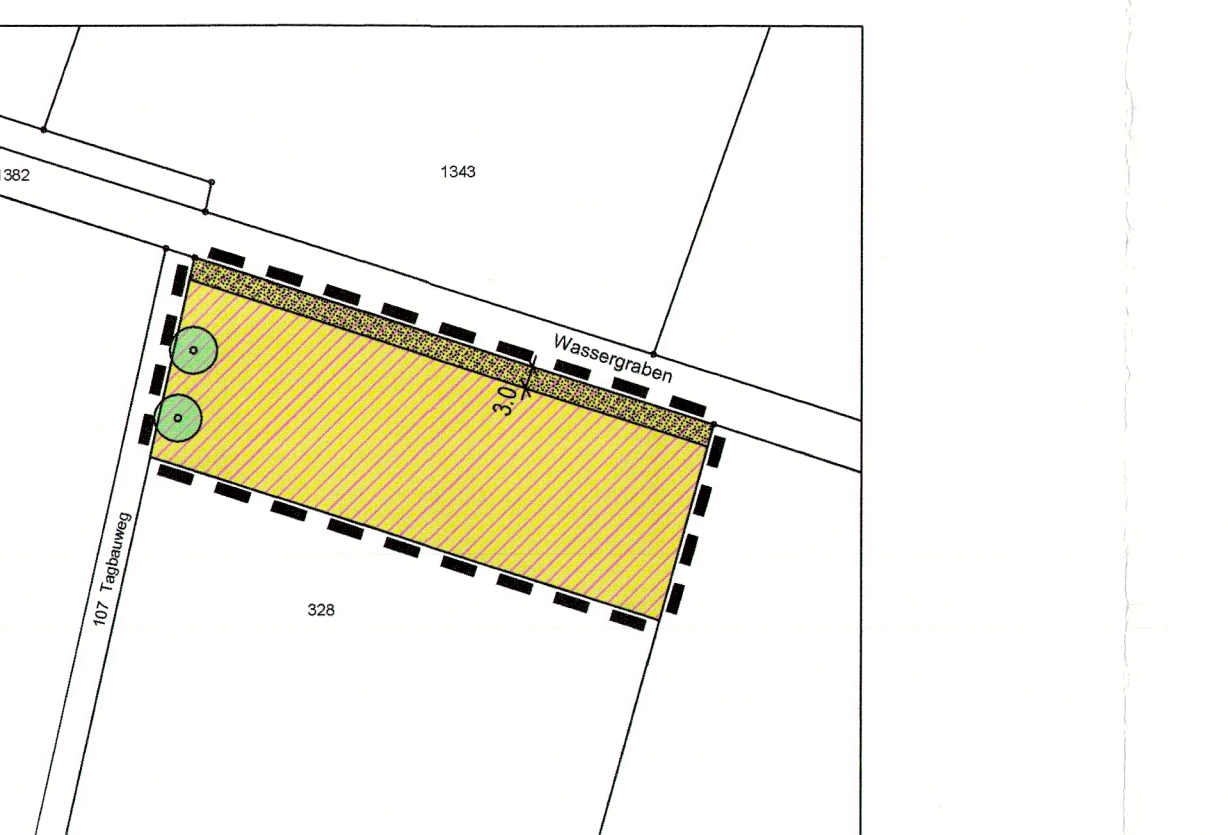
Ausgleichsfläche 3 - für Fl. Nr. 322 Tn
Ausgleichsfläche mit 1180 m².
Ermittlungswert:
Ermittlungswert:
Maßstab:
Pflanzung von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Pflanzqualität:
Mindestgröße von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.



Ausgleichsfläche 2 - für Fl. Nr. 322 Tn
Ausgleichsfläche mit 1180 m².
Ermittlungswert:
Ermittlungswert:
Maßstab:
Pflanzung von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Pflanzqualität:
Mindestgröße von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.



Ausgleichsfläche 4 - für Fl. Nr. 322 Tn
Ausgleichsfläche mit 1898 m².
Ermittlungswert:
Ermittlungswert:
Maßstab:
Pflanzung von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Pflanzqualität:
Mindestgröße von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.



VI. VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 02.04.2019 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am 12.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2019 hat am 17.07.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung des Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2019 hat in der Zeit vom 17.07.2019 bis 23.08.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit Begründung in der Fassung vom 21.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 öffentlich ausgestellt.
6. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2023 wurde die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Fassung vom 26.07.2023 als Satzung beschlossen.
7. Aufgeführt Grassau, den 03.06.2023
8. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und Erweiterung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 03.06.2023 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist damit in Kraft getreten.
Grassau, den 03.06.2023
Der Bürgermeister



MARKT GRASSAU
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Rottau - Eichetstraße"
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Grassau, den 15.03.2019
Geändert: 17.06.2019
Geändert: 03.06.2020
Geändert: 10.09.2020
Geändert: 21.03.2023
Geändert: 28.06.2023
Der Planfertiger
MH Mix & Hornberger
Bau GmbH
KUCHHEIM 26, 83224 GRASSAU
TELEFON 08664 2320
185 463