



Sitzung des Bauausschusses am 21.09.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1637/3 der Gemarkung Grassau, an der Hafnerstraße; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister nahm Bezug auf den mit der Ladung zugestellten Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ samt textlichen Festsetzungen sowie auf den Entwurf der Änderungsplanung i. d. F. vom 09.09.2021. Zur Verdeutlichung wurden diese Planteile mittels einer Wandprojektion aufgezeigt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der beantragten Änderungsplanung eine Bauvoranfrage voraus geht (siehe Beschluss Nr. 9 des Bauausschusses vom 27.04.2021).

Im seit 04.10.1996 rechtsgültigen Bebauungsplan sind auf dem gegenständlichen Grundstück mit einer Größe von 1429 m² Baugrenzen für zwei Hauptgebäude mit je zwei Vollgeschossen (II VG) im Ausmaß von rd. 15 x 13 m bzw. 14 x 11 m für die Hauptgebäude und von rd. 16 x 7 m für das Garagengebäude festgesetzt. Der Firstverlauf ist in Ost-Westrichtung für das Hauptgebäude ausgewiesen.

Für die Hauptgebäude ist eine max. seitliche Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt. Das Maß der seitlichen Wandhöhe ist objektbezogen bestimmt, als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit max. 0,40 festgesetzt, eine Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht festgelegt.

Sämtliche Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 26° auszubilden, angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen mind. 15°.

Die Dachüberstände haben am Hauptgebäude allseitig mind. 1,50 m und an den Nebengebäuden allseitig mind. 1,00 m zu betragen. Sind Balkone angeordnet, so ist ein Dachvorsprung ab Balkonaußenkante von mind. 0,50 m festgelegt.

Die Änderungsplanung vom 09.09.2021 sieht gemäß der Planung des Antragstellers für die nördlichen Baugrenzen eine geringfügige Verschiebung nach Osten vor. Die Baugrenzen verkleinern sich auf 12 x 10 m. Für ein Garagen- und Nebengebäude sind im Süd-Osten des Grundstücks Baugrenzen im Ausmaß von rund 9 x 6 m festgesetzt.

Die max. seitliche Wandhöhe beträgt weiterhin 5,80 m. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü. NN festgesetzt (z.B. RB +538,30). Diese gilt

bauraumbezogen gemäß Planzeichnung. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Künftig soll eine Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,35 festgesetzt werden. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) bleibt unverändert bei 0,40.

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen, sind mit einem Satteldach Dachneigung 18° bis 26° auszubilden.

Im Geltungsbereich sind, bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung, Quergiebel mit einer max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

- 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.

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.

Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25 m² je Bauraum in Wohngebäuden zulässig.

Die Lage eines zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Baumes wird verschoben.

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

In diesem Falle kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, weil es sich lediglich um eine Baugrenzenverschiebung für das Hauptgebäude sowie des Garagen- und Nebengebäudes handelt und die Planungsgrundzüge unberührt bleiben. Die hauptbetroffenen Nachbarn werden im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ für das Grundstück Fl. Nr. 1637/3 der Gemarkung Grassau, an der Hafnerstraße wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt.

Nachdem durch diese Änderungsplanung die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt bleiben, ist mit diesem Änderungsbeschluss das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von einer Umweltprüfung etc. wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Vor Verfahrensbeginn ist durch die Planerin eine Begründung vorzulegen.

Vor Beginn des Verfahrens ist in die Änderungsplanung einzuarbeiten, dass für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Für Einfamilienhäuser sind ebenfalls mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür ist ein entsprechender grundbuchrechtlicher Vertrag zur Hauptwohnsitznutzung (einschließlich Vertragsstrafe) vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 1

Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Grassau, 24.09.2021



Andrea Hausotter
Bauamt