

# Begründung

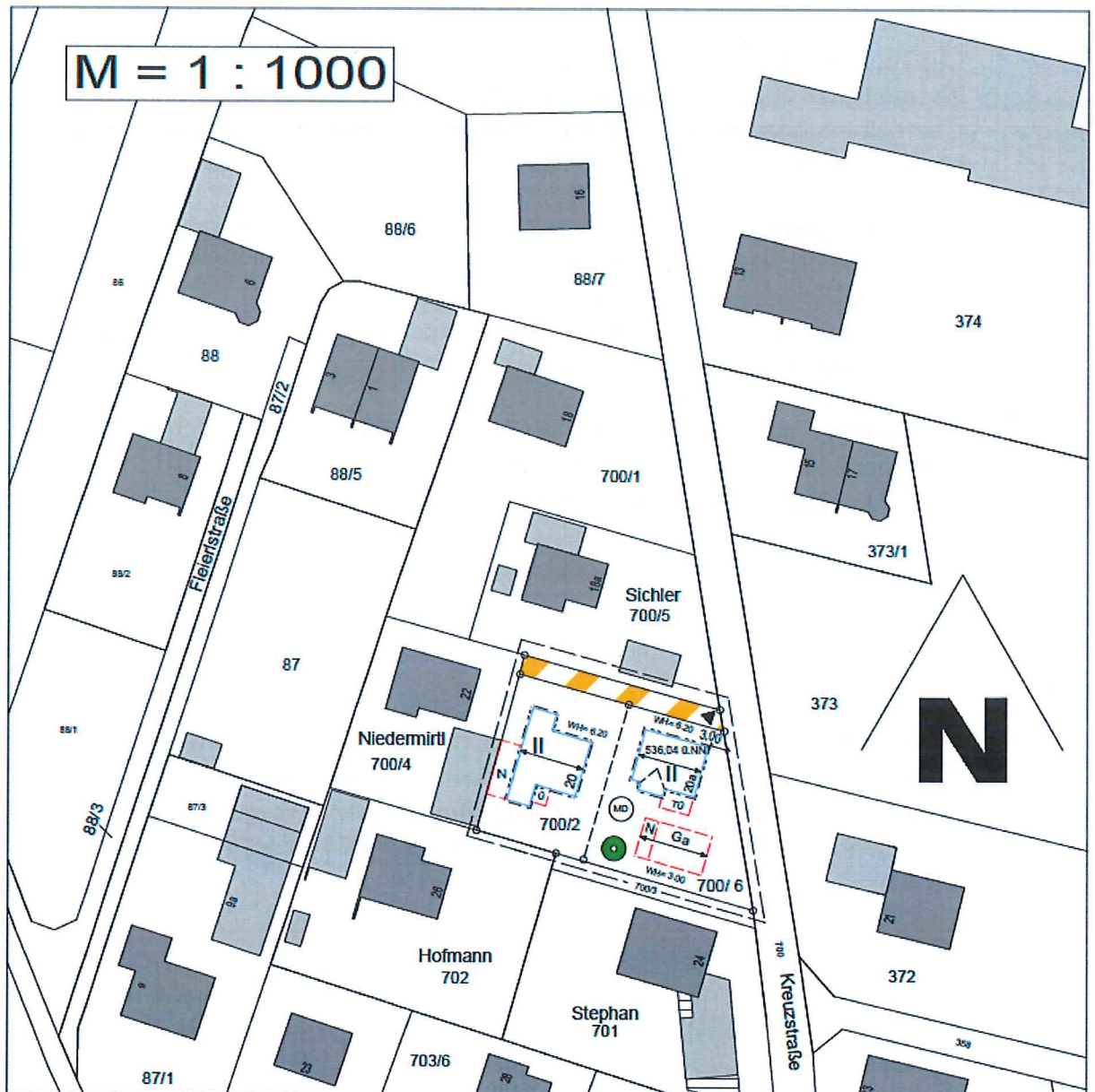
## Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“

im Bereich der Kreuzstraße 20

für die Grundstücke Fl. Nr.: 700/2  
und Fl. Nr.: 700/6.

In der Fassung vom 29.01.2021

Geändert: 18.05.2021



## 1. Größe und Lage, Allgemeines

Das Grundstück liegt seit dem 19.11.1999 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottau“ mit der Fl. Nr. 700/2 (vormals Fl. Nr. 700/2) mit einer Größe von 1071 m<sup>2</sup>.

Es wird geteilt in Fl. Nr. 700/2 mit ca. 534 m<sup>2</sup> und 700/6 mit ca. 537 m<sup>2</sup>.

## 2. Anlass der Änderung

Aus dem Grundstück mit der Fl. Nr.: 700/2 wird der östliche Grundstücksteil mit der Fl. Nr.: 700/6 weg gemessen (geteilt), um weitere Wohneinheiten zu schaffen.

## 3. Geplante Bebauungsplan Festsetzungen

Durch die beantragte Bebauungsplanänderung sollen auf dem Grundstück Fl.Nr.:700/6 wird die Nutzung als „Dorfgebiet“ (MD) und die Baugrenze für das Hauptgebäude auf 11 \* 8 m erweitert.

Die Zulässigen Wandhöhe für die Hauptgebäude wird auf 6,20 m, für die Garagen- und Nebengebäude wurden als Wandhöhen jeweils 3,0 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ mit 0,35 und GFZ mit 0,45 festgesetzt.

Die Textfestsetzungen (Ziffer 3) werden dahingehend ergänzt, dass nunmehr das Maß der baulichen Nutzung durch die Baugrenzen festgesetzt wird und dass Baugrenzen Überschreitungen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen sind.

Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 16° - 26 ° festgesetzt und Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Die Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach.

Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebels ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 0,80 cm zulässig.

Für Wohnungsgrößen bis 70 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungsgrößen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Einfamilienhäuser sind generell 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Übrigen bleiben die Textfestsetzungen unberührt.

## 4. Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Erschließung erfolgt unverändert über die Ortsstraße „Kreuzstraße“.

Die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie der Stromversorgung ist gesichert.

# Fachliche Informationen und Empfehlungen zur Grundwasser- und Wasserversorgung.

## 4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

### 4.1.1 Grundwasser

Der Planungsbereich durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Pegelraten zu Grundwasserständen liegen für den Planungsbereich nicht vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist laut Begründung zum Bebauungsplan durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

## 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

### 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

### 4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## 4.3 Abwasserentsorgung

### 4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. **Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.**

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.

### 4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für W-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 A s. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potenten punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

### 5. Auswirkungen der Änderungsplanung und Umweltprüfung

Dieser Änderungsplanung, die sowohl in ortsplanerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 09. Februar 2021 zugestimmt.

Die betroffenen Nachbarn haben auf dem Planentwurf vom 29.01.2021 unterschriftlich das Einverständnis hierzu erteilt.

Nachdem mit dieser Änderungsplanung weder die Grundzüge der bisherigen Planung berührt werden, noch eine Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarlicher Belange zu erwarten ist, ist das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bau GB) durchzuführen.

Durch diese Änderungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange erkennbar.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB kann deshalb gemäß § 13 a abgesehen werden.

---

MARKT GRASSAU

Grassau, den

02.07.2021

1. Bürgermeister

Stefan Kattari



Verfasser:

Frank Alexander

