

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ für das Grundstück Flur Nr. 102

1. Lage und Grundstücksgröße

Das neu zu überplanende Grundstück Fl. Nr. 102, Gemarkung Grassau (Ortsteil Rottau) in der Hackenstraße 6 in 83224 Grassau, Ortsteil Rottau mit einer Fläche von 1.711 m² ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ gelegen. (Planstand 10.09.1975)

Geltende Bebauungsplanfestsetzungen

1.1 Hauptgebäude

Es ist ein Baufenster Westlich für das bestehende Wohngebäude (Zahl der Vollgeschoße zwingend II, Seitliche Wandhöhe max. 6,20 m) mit einem Ausmaß von ca. 12 x 12 m auf der Flur Nr. 102 vorhanden.

Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu richten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,20 und die Geschossflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. Die Dachneigung für den Gebäudetyp hat 16 – 22 ° zu betragen, es sind Satteldächer vorgeschrieben. Dachausbauten sind nicht zulässig. Der Dachvorsprung hat Traufseitig mind. 1,00 m und Giebelseitig mind. 1,20 m zu betragen, die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen Falz- oder Pfannenziegeln zu erfolgen. Das Seitenverhältnis muss mind. 5:4 betragen.

1.2 Garagen und Nebengebäude

Hierfür ist westlich vom Wohngebäude ein Baufenster von ca. 7 x 7 m vorhanden. Die Gebäudegestaltung hat sich nach den Vorschriften der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung zu Richten. Der Dachvorsprung hat traufseitig mind. 0,60 m und giebelseitig mind. 0,80 m zu betragen, Dacheindeckung mit roten, rotbraunen Falz- oder Pfannenziegeln.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheitenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse und die überbaubare Grundfläche in Form der Geschossflächenzahl von 0,40 und der Grundflächenzahl von 0,20 festgelegt.

1.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

Nach der zum Bebauungsplan erlassenen Satzung haben alle Gebäude ein Satteldach mit 16 – 22° Dachneigung aufzuweisen.

Die Dachüberstände sind traufseitig mind. 1,00 m und giebelseitig mind. 1,20 m. Die Dacheindeckungen haben aus roten, rotbraunen Falz- oder Pfannenziegeln aus Beton oder Tonmaterial zu erfolgen.

1.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart ist im gegenständlichen Bebauungsplan mit „MD“ Dorfgebiet gem. § 5 der BauNVO dargestellt.

1.6 Zufahrt – Erschließung

Die Grundstückerschließung erfolgt über die Hackenstraße.

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

2. Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung

Mit dieser Änderungsplanung soll die bestehende Baugrenze erweitert werden und mit 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 0,35 beschränkt. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz BayBo sind einzuhalten. Das bestehende Wohngebäude soll auf max. 4 Wohneinheiten festgesetzt werden. Die bestehende baufällige Garage soll abgerissen werden, im Erdgeschoss sollen zwei Garagen mit Nebenraum entstehen. Im Obergeschoss soll eine kleine Einliegerwohnung entstehen. Das westliche Baufenster wird bezüglich der Festsetzungen auf eine Wandhöhe von 5,70 m beschränkt und mit einer Größe von 8 x 12 m festgesetzt werden. Die Gebietsart wird weiterhin mit MD - Dorfgebiet § 5 BauNVO ausgewiesen.

2.1 Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude sollen Baugrenzen von 12 x 14 m für eine zweigeschossige (II) Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m und einem Firstverlauf von Ost – West festgesetzt werden. Der First hat über der Längsseite des Gebäudes zu liegen. Die seitliche Wandhöhe darf max. 6,50 m betragen.

Geländeauffüllungen sind bis mind. 30 cm unter der OK FFB zu führen. 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 seitliche Wandhöhe um max. 0,8 m überragen. Das Seitenverhältnis des neu geplanten nördlichen Gebäudes darf 4/5 nicht unterschreiten. Im Änderungsbereich sind max. 4 Wohneinheiten zulässig. Balkone, Loggien und Erker dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung der gesetzlichen vorgeschriebenen Abstandsflächen um bis zu 1,5 m überschreiten. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.

2.2 Garagen und Nebengebäude

Hier gelten die aktuellen Festsetzungen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll künftig mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 begrenzt werden.

2.4 Gebäudegestaltung – Textfestsetzungen

In Ziffer III der Textfestsetzungen der Bebauungsplanänderung wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker 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 beim nördlichen Gebäude festgesetzt. Das südliche Gebäude bleibt in den Außenmaßen bestehen. Quergiebel dürfen eine max. Länge von 1/3 der gesamten Gebäudelänge (ohne Dachüberstand) 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 Hauptdachgebäuden allseitig mind. 1,0 m, bei Garagen und Nebengebäuden mind. 0,8 m zu betragen. Sind Balkone und eingeschossige Erker angeordnet, sind diese gem. Art. 6 BayBo (Absatz 6 Satz 1. Nr. 1) auszuführen, der Dachvorsprung muss die Balkone um mind. 0,5 m überragen. Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 16-24° festgesetzt. Je Einfamilienwohnhaus sind mind. 2 Stellplätze, je Wohnung bis 2 Stellplätze vorzusehen. Diese sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.5 Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsartfestsetzung ist „MD“ Dorfgebiet .

2.6 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.

3. Auswirkungen der Änderungsplanung – Umweltprüfung

3.1 Änderungsbeschluss

Diese Änderungsplanung, die sowohl in ortsplannerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar ist, wurde mit Beschluss des Gemeinderates / Bauausschuss2022 grundsätzlich zugestimmt.

3.2 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 Festsetzungen einer höheren Geschossflächenzahl in ortsplannerischer Hinsicht vertretbar.

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

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

3.3 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.

3.4 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 BauGB sowie von der Angabe der Art umweltbezogener Informationen gemäß § 3, Abs.2, Satz 2 BauGB abgesehen werden. Ferner ist die Überwachung nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

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

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 Menschen, Tiere und Natur sind mit der geplanten Nutzung der Gebäude nicht zu erwarten.

Markt Grassau
Marktstr. 1
83224 Grassau

den 25.05.2023



Kattari
(1. Bürgermeister)



Röthinger Florian
(Verfasser)