

# MARKT GRASSAU

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### NR. 13 "MIETENKAM"

#### LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

#### A. Zeichnerische Festsetzung M=1:1000



#### B. Zeichenerklärung

##### B.1. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maximal zulässige Wandhöhe in m (z.B. 6,50 m) ab Oberkante Rohdecke
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)
- Hauptgebäude
- Nebengebäude / Garage
- Stellplätze
- Private Grünfläche
- Firstrichtung
- Maßangabe in m, z.B. 15,00 m
- festgesetzte Höhe der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m DHHN16, z.B. 532,10 m
- Höhenbezugspunkt für festgesetzte Höhen in DHHN16 - Kanaldeckel informativ, z.B. 529,48 m
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Obstbäume (Lage ungenau)
- zu pflanzende Hecke (Lage ungenau)
- zu pflanzende Gewässerandpflanzung (Lage ungenau)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 15. Änderung

##### B.2. Zeichenerklärung für Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Höhenbezugspunkt für festgesetzte Höhen in DHHN16 - Kanaldeckel informativ, z.B. 531,79 m
- Parzellengröße in m², z.B. 828 m²
- Flurnummer, z.B. 1344/5
- Gebäudebestand Haupt- / Nebengebäude
- Bestandgebäude abzutreiben
- Wasserfläche - hier des Gärtbaches

#### C. Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Änderungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bleibt unverändert bestehen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Höchstmaß der seitlichen Wandhöhe wird entsprechend den Zeichnerischen Festsetzungen festgelegt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohböden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand, mit der Oberkante der Dachhaut.

Für Nebengebäude ist das Höchstmaß der seitlichen Wandhöhe mit 3,00 m ab OK-Rohboden festgelegt.

Für Hauptgebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten um 50 % überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,45 festgesetzt.

Für Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Soweit sich durch die in der Lageplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen, geringere Abstandsflächen als die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO ergeben, so gelten diese als zulässig festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Höhe der OK-Rohböden im Erdgeschoss ist gemäß den Zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.
- 3. Baugestaltung**
  - 3.1 Dächer:**

Als Dachform sind für das Hauptgebäude nur Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite und einer Dachneigung von 18° bis 28° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 24° zulässig.

Im Geltungsbereich sind Quergebälde mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Ansatz des Quergebäldes muss mindestens 30 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

Die Dachneigung darf maximal 5° steiler sein als das Hauptdach.

Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergebälde ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 80 cm zulässig.

Dachüberstände Hauptgebäude: allseitig mind. 1,20 m.

Garagen- und Nebengebäude: allseitig mind. 0,80 m.

Fassadenwerkleistung: Holz oder Putz.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "NR. 4 MIETENKAM"

#### D. Textliche Hinweise

- 1. Grundlagen der Planung**

Der Plan wurde erstellt auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größenangaben wird keine Haftung übernommen.
- 2. Wasserwirtschaft**
  - 2.1 Trinkwasserleitungen**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz des WBV Schleching geplant. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der WBV zu beteiligen.

Auf die **Verbandsatzung des Wasserbeschaffungsverbandes Ettenhausen** wird hingewiesen.
  - 2.2 Starkniederschläge**

Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten.

Auf die Erfordernis von eigenverantwortlichen baulichen Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden wird hingewiesen. Auf 537 WHG wird ebenfalls hingewiesen.
  - 2.3 Niederschlagswasser**

Die Dachflächenentwässerung sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf der jeweiligen Parzelle zu versickern. Eine großflächige Versickerung über eine belebte Oberschicht ist hierbei anzustreben.

Wenn Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung des Wassers zulässig. In solchen Fällen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit weniger als 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Durch die jeweiligen Bauwerke ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)** und der **Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)** bzw. in das Grundwasser (**TRENGW**) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind in diesem Fall die Anforderungen nach den ATV-Merkblättern A 138 und M 153 einzuhalten.
  - 2.4 Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-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.
  - 2.5 Grundwasser**

Im Planungsbereich muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- 3. Altlastenverdachtsflächen**

Der aktuelle Informationsstand zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.
- 4. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 5. Kabelanschluss**

Soweit erforderlich, sind die zum Anschluss notwendigen Kabel-Verteilerschränke bündig mit dem Leistensteinen auf Privatgrund zu stellen.

Für neu zu verlegende Kabel ist eine Zone von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe erforderlich. Die Kabeltrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten.
- 6. Telekommunikationsleitungen**

Vorhandene Telekommunikationsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen und bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern.

Die Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Das **Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - ist zu beachten. Durch Baupflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Eine eventuell erforderliche Umverlegung der Telekommunikationsanlagen ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beauftragen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen, sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes wird im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege vorgegeben. Hierfür ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erforderlich, sodass eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen kann.
- 7. Pflanzbeschränkungen**

Bei Pflanzung von Bäumen ist das **Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- 8. Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden**

Auf das **Merkblatt Schutz von Tieren bei Abriss und Sanierung von Gebäuden** des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz wird hingewiesen.
- 9. Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes**

Auf das **Merkblatt Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes** des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz wird hingewiesen.
- 10. Freiflächengestaltung**

Die Freiflächengestaltung ist im Bauantrag darzustellen. Sie hat gemäß den textlichen Festsetzungen zu erfolgen.
- 11. Landwirtschaft**

Das Baugebiet liegt in der Umgebung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsgebäuden. Die von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsgebäuden ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

#### E. Verfahrensmerkmale

- a) Der Markt Grassau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **TT.MM.JJJJ** den Entwurf der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB in der Fassung vom **TT.MM.JJJJ** beschlossen. Der Änderungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am **TT.MM.JJJJ** öffentlich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom **TT.MM.JJJJ** wurde am **TT.MM.JJJJ** vom Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **TT.MM.JJJJ** bis **TT.MM.JJJJ** öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **TT.MM.JJJJ**. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **TT.MM.JJJJ** öffentlich bekanntgemacht.
- c) Der Markt Grassau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **TT.MM.JJJJ** die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **TT.MM.JJJJ** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den **TT.MM.JJJJ**

Stefan Kattari  
1. Bürgermeister

- b) Die Bebauungsplanänderung wird im Amtsblatt des Marktes Grassau am **TT.MM.JJJJ** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen des Rathauses des Markt Grassau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Grassau, den **TT.MM.JJJJ**

Stefan Kattari  
1. Bürgermeister



# MARKT GRASSAU

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### NR. 13 "MIETENKAM"

#### LANDKREIS TRAUNSTEIN

nach § 13a BauGB

Entwurf: 14.04.2022

Wolfgang Bachmann

Planung Wof Bachmann  
Leibnizweg 11  
D-83209 Schleching  
+49 (0)848 7 78 900  
+49 (0)848 7 78 901  
planung@wof-bachmann.de

