

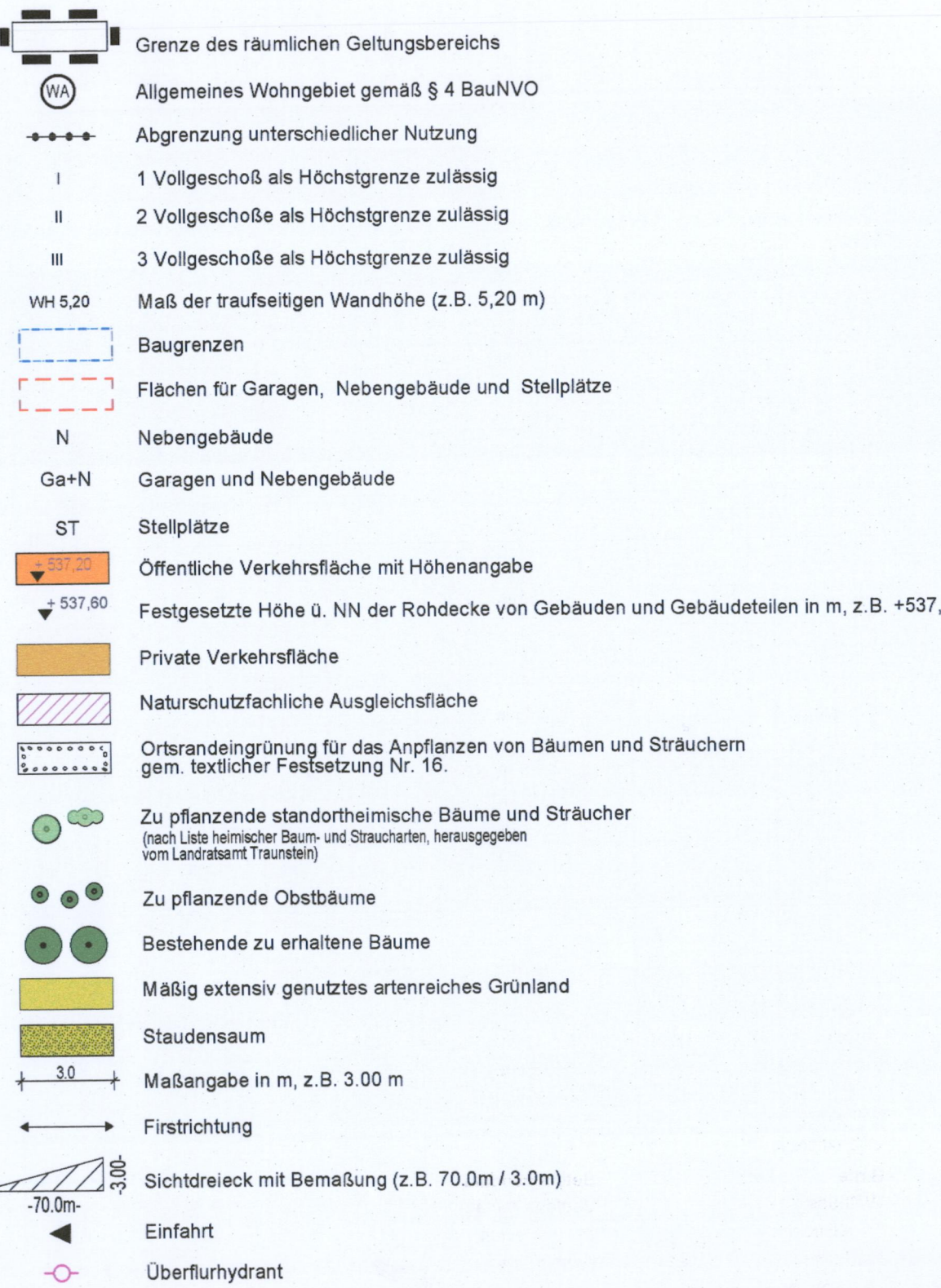
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



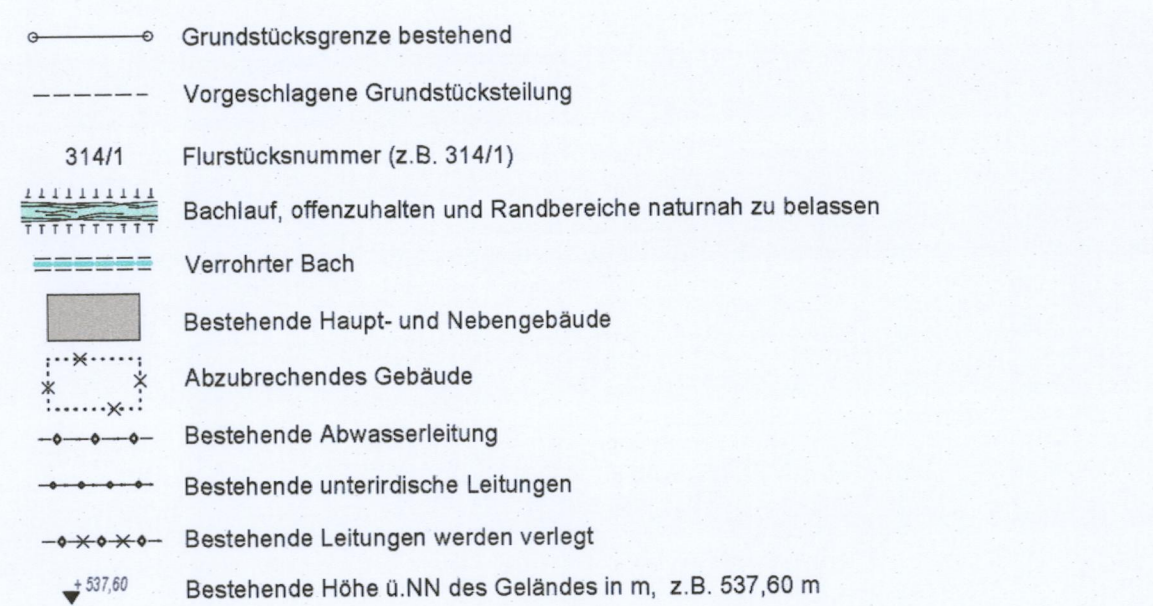
MARKT GRASSAU
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAU-
UNGSPLANES NR. 5 "Rottau - Eichetstraße"
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Der Markt Grassau erhält 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanveränderung als Satzung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG
A. FÜR FESTSETZUNGEN



B. FÜR HINWEISE



III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 (Zufahrten und Stellplätze werden nicht berechnet)
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,45 (Terrassen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.)
- 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 3 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m² pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, jedoch nur erdgeschossig, generell zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten in dieser Größenordnung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kann zugelassen werden.
- Die haufteiligen Wandhöhen sind bei Hauptgebäuden bauartbezogen festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird die traufseitige Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
- Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschoss ist bauartbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 537,60). Geländeerhöhungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-KG im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind unzulässig. Geländeerhöhungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungsplanung weichen auszurufen.
- Als Gebäude ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, das Seitenverhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge ist 3 zu 5 auszubilden, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach Dachneigung 20°-26° auszubilden. Angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebengebäude mind. 12°.

- Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote und rotbraune Eindeckungen.
- Im Planungsgebiet sind Quergebäude nach Baugrenzen oder Dachgauben mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansetz 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.
- 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. Je Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bepflanzung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtscheitende Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig. Auch hochstammige Bäume stellen - insbesondere bei größerem Stammdurchmesser eine Sichtbehinderung dar.
- Private Erschließungsfächen / Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitenförmige Versickerung über eine beliebte Oberbodenschicht anzustreben. Der Versickerungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hof- und Zufahrtflächen sowie Stellplätze sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rastungen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
- Die Ortsrandeingeprägung gem. Festsetzung ist im Planfeld dargestellt und ist wie folgt herzustellen:
 - 50 % der Fläche sind als freiwachsende Hecke mit Sträuchern (s. Pflanzliste) herzustellen. In Teilabschnitten von jeweils mindestens 15 - 20 m Länge (3-reihig mit Pflanzenabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen in Kleingruppen 3 - 5 Stück gleicher Art)
 - Die Gehölzstrukturen sind mit insgesamt 15 Bäumen zu ergänzen (s. Pflanzliste)
 - Die unbepflanzten Bereiche sind als Bäume zu belassen und alle 2 - 3 Jahre zu mähen.

Sträucher	
* Pflanzliste:	
- Weibeldorn	Cornus sanguinea
- Hartnagel	Corylus avellana
- Gemeine Hasel	Euonymus europaeus
- Gewöhnliches Pfaffenholz	Ligustrum vulgare
- Gewöhnliches Liguster	Lonicera xylosteum
- Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa
- Schlehe	Rosa arvensis
- Kriechende Rose	Sambucus nigra
- Schwarzer Holunder	Salix aurita
- Ohr-Weide	
* Pflanzqualität:	
- verpfanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm, Wurzelware	
Die Sortenwahl ist dem Bauherrn vorbehalten.	
Bäume	
* Pflanzliste:	
- Birke	Betula pendula
- Walnuss	Juglans regia
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wild-Birne	Pyrus pyramidalis
- 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 Gerüchen, Staub- und Lärmwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.
- Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind deshalb entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrenstechnisch sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen. Aufgrund der Bauhöhe sind Bauabschaltungen durch evtl. Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen (z.B. Ausdehnungen, zeitweise hoher Wasserabfluss und zeitweise höher Grundwasserstand) nicht auszuschließen.
- Sofort Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung 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 genehmigungsfähige Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) und Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRNGW) 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 dem die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Auf die Möglichkeit der Regenwasserumleitung z. B. zur Gartenbewässerung und 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 Trinkwassernetz entstehen.
- Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen; der § 37 WHG ist hierbei zu beachten. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- Östlich des Satteldaches ist eine Anforderung einer hochwassersicheren Bauweise vorzunehmen (wasserdichter Keller, Kellerfenster, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen).
- Kabelverteilschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedungen einzubeziehen.
- Für das best. Gebäude H-Nr. 21, ist für die Wohnnutzung ein gesonderter 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 Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
 - Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungelenktem, frei strahlendem Lichtverbreitungscharakter unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit einem Abstrahlwinkel (z.B. bei doppelasymmetrischen Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.

- Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.
- Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Gebietsbereiche nicht überleuchtet oder angestrahlt werden.
- Die angrenzenden Gebietsbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz abzusichern.
- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen zu prüfen, ob Vorkommen der gefährdeten Fledermaus (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können.

V. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB

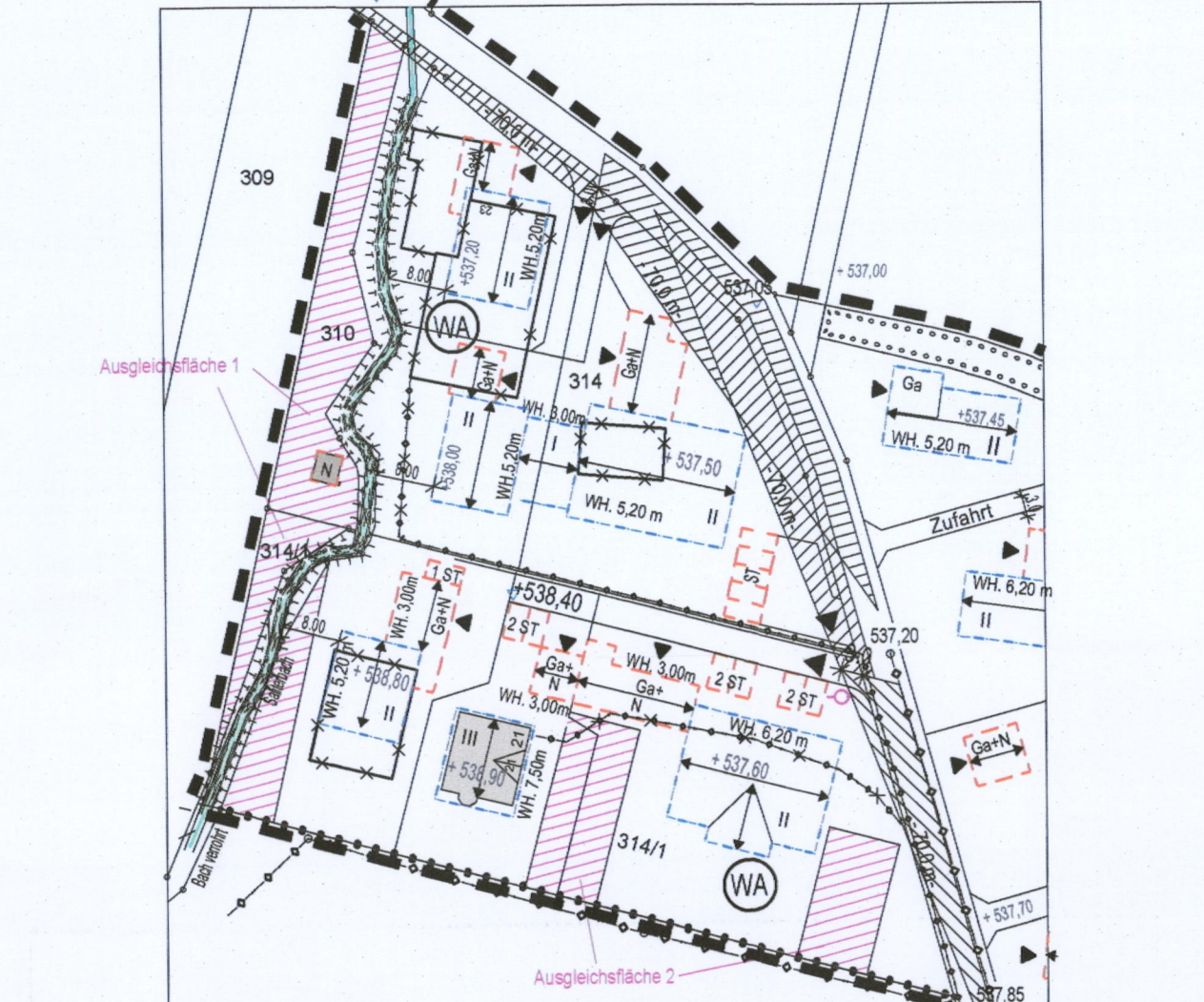
Ausgleichsfläche 1: für Fl.-Nr. 314
Ausgleichsfläche mit 320 m² entliegend am westlichen Gebäudeteil (auf Fl.-Nr. 310) - Sicherung durch Bepflanzung einer beschützten, periodischen Dienstleistung zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche 2: für Fl.-Nr. 314
Ausgleichsfläche mit 431 m² auf der Grundstücksfläche 314/1 - Sicherung durch Bepflanzung einer beschützten, periodischen Dienstleistung zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch das Landratsamt Traunstein

Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstammigen Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammmumfang 12 - 14 cm, mit Ballen)
- Anzahl in der Pflanzensatzung
- Sortenauswahl in Abstimmung mit der Kreisbauernberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege, Landratsamt Traunstein
- Der Vliesstoff ist mit einer bündelartigen, gebelagerten Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung "01 Blumenwiese" der Herkunftsbegrenzung 17 "südliches Alpenvorland" oder vergleichbar)

Pflanz:
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflanzen.
- Die Ausgleichsfläche ist maximal 2x pro Jahr zu mähen mit Abtransport des Mähgutes.
- Erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- Zweiter Schnitt (optional) nicht vor dem 01.09. Im Falle eines 2. Schnittes sind 20% der Fläche als Brachestreifen zu belassen.
- Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

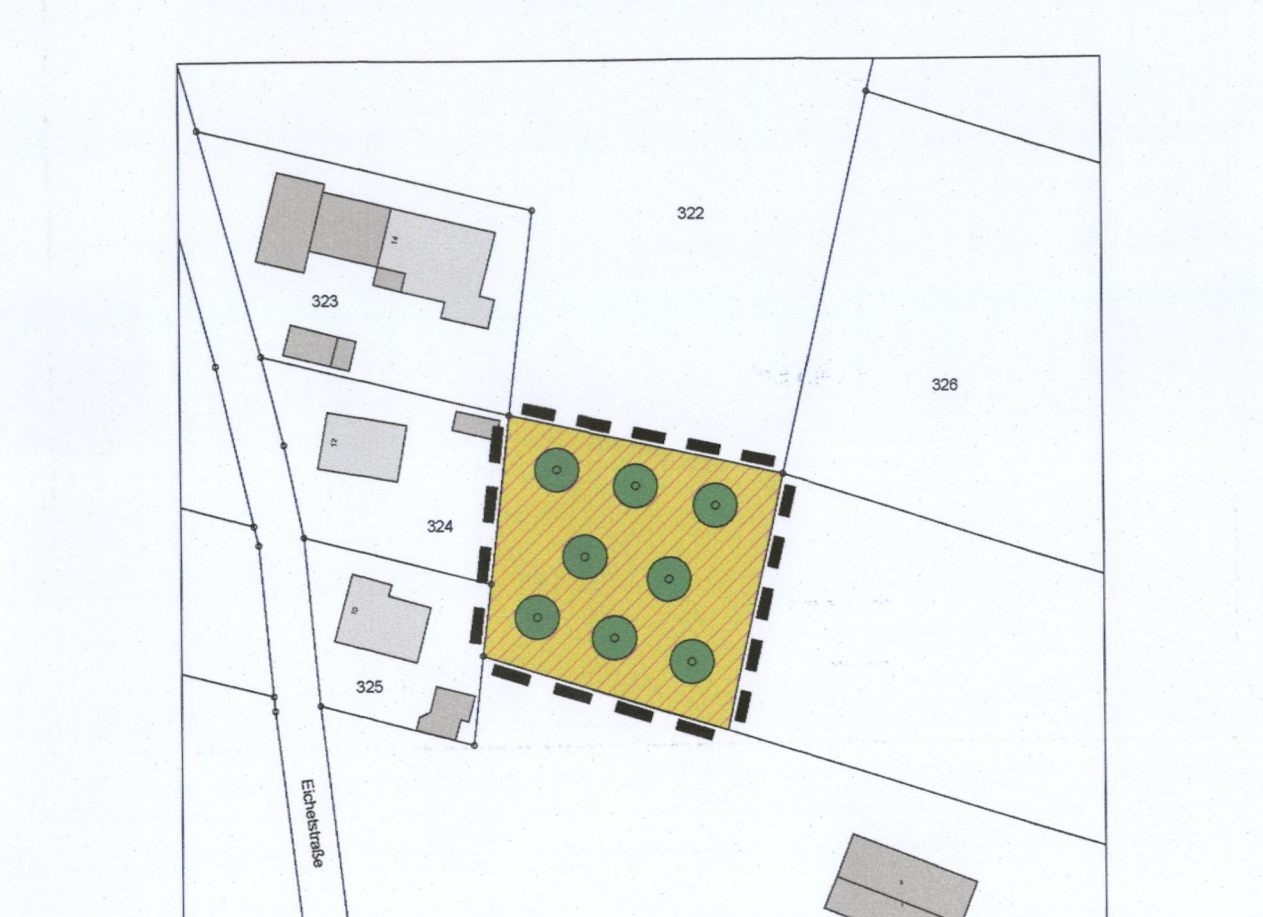
Umsetzung und Sicherung:
- Die Ausgleichsfläche ist grundbesitzrechtlich zu sichern (Mögliche Sicherung mit Errichtung einer Reallast)
- Die Ausgleichsfläche ist grundbesitzrechtlich zu sichern (Mögliche Sicherung mit Errichtung einer Reallast)
- Die Umsetzung erfolgt in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung.



Ausgleichsfläche 3: für Fl.-Nr. 322
Ausgleichsfläche mit 1180 m² entliegend am südlichen Gebäudeteil (auf Fl.-Nr. 310) - Sicherung durch Bepflanzung einer beschützten, periodischen Dienstleistung zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch das Landratsamt Traunstein

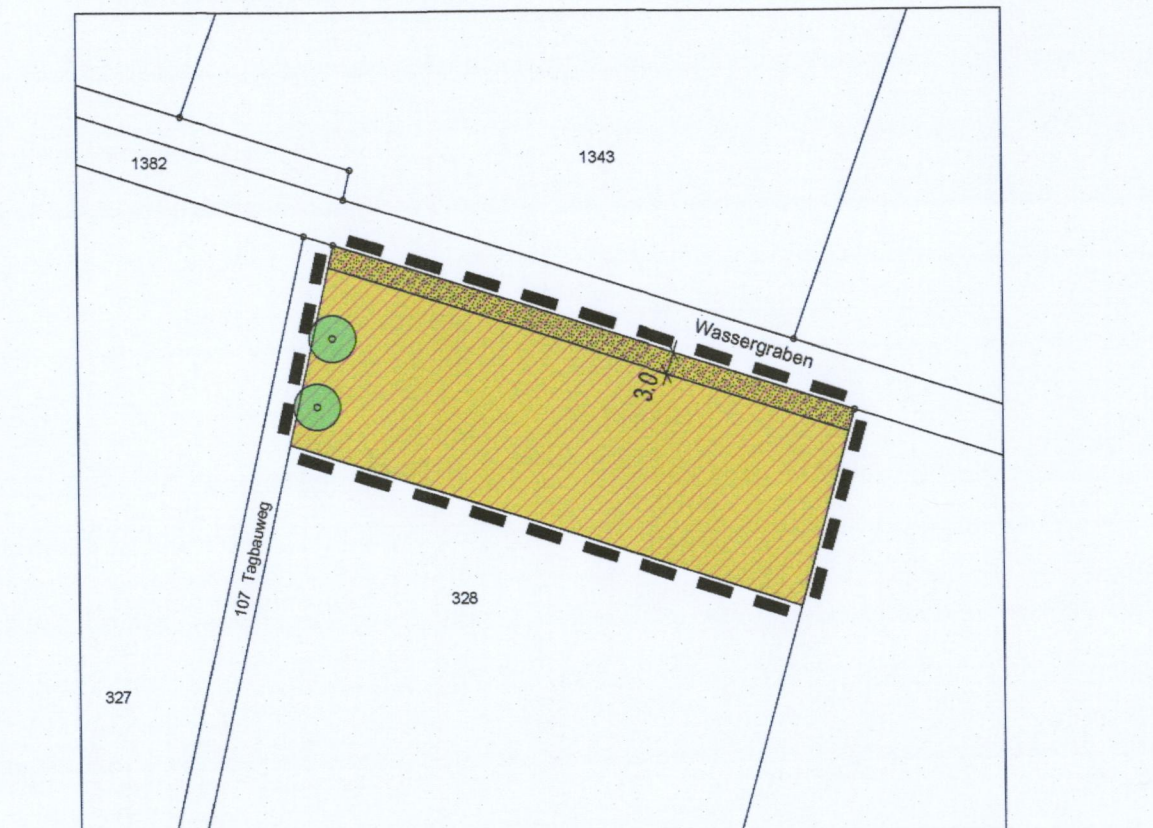
Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstammigen Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammmumfang 12 - 14 cm, mit Ballen)
- Anzahl in der Pflanzensatzung
- Sortenauswahl in Abstimmung mit der Kreisbauernberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege, Landratsamt Traunstein
- Der Vliesstoff ist mit einer bündelartigen, gebelagerten Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung "01 Blumenwiese" der Herkunftsbegrenzung 17 "südliches Alpenvorland" oder vergleichbar)

Pflanz:
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflanzen.
- Die Ausgleichsfläche ist maximal 2x pro Jahr zu mähen mit Abtransport des Mähgutes.
- Erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- Zweiter Schnitt (optional) nicht vor dem 01.09. Im Falle eines 2. Schnittes sind 20% der Fläche als Brachestreifen zu belassen.
- Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.



Ausgleichsfläche 4: für Fl.-Nr. 322
Ausgleichsfläche mit 1180 m² entliegend am südlichen Gebäudeteil (auf Fl.-Nr. 310) - Sicherung durch Bepflanzung einer beschützten, periodischen Dienstleistung zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch das Landratsamt Traunstein

Entwicklungsziel:
- Norden: Entwicklung eines artreichen Kraut- und Staudensaumes
- Westen: Pflanzung von Einzelbäumen
- Südliche: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten artreichen Grünlands
- Mähen:
- Baumpflanzung:
- Mindestgröße von 16 / 18 cm Stammdurchmesser, mit Ballen
- Zu pflanzen sind Stiel-Eichen mit einem Abstand von 2,0 m zum landwirtschaftlichen Weg.
- Staudensaum:
- Der Staudensaum am Gewässer in einer Breite von 3,0 m entsteht über Einsaat mit einer gebelagerten Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung "07 Uferbaum" der Herkunftsbegrenzung 17 "südliches Alpenvorland" oder vergleichbar)
- Der Staudensaum ist im Gelände abzumarkieren
- Grünlandentwicklung:
- Abschneiden des Oberbodens und Verbringen auf nahegelegene Ackerflächen
- Ansaat mit einer bündelartigen, gebelagerten Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung "01 Blumenwiese" der Herkunftsbegrenzung 17 "südliches Alpenvorland" oder vergleichbar)
- Die Vliesstofffläche ist im Gelände abzumarkieren
- Pflanz:
- Baumpflanzung:
- Keine Pflege, Ersatzpflanzung bei Abgang
- Staudensaum:
- Mähen alle 2 Jahre mit Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Grünlandentwicklung:
- Die Vliesstofffläche ist maximal 2x pro Jahr zu mähen mit Abtransport des Mähgutes.
- Erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- Zweiter Schnitt (optional) nicht vor dem 01.09. Im Falle eines 2. Schnittes sind 20% der Fläche als Brachestreifen zu belassen.
- Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.



VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2019 öffentlich bekannt gemacht.
 - 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.
 - Die frühzeitige Beteiligung der 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.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 17.07.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 17.07.2020 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2020 als Satzung beschlossen.
- Grassau, den 14.09.2020
1. Bürgermeister
Ausgeführt
Grassau, den 06.10.2020
1. Bürgermeister
Grassau, den 14.09.2020
1. Bürgermeister

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

Änderung des Bebauungsplans
Plan der Planensammlung des
Landratsamt Traunstein
Bauverwaltung / Bautechnik

Grassau, den 15.03.2019
Geändert: 17.06.2019
Geändert: 03.06.2020
Geändert: 10.09.2020

Der Planfertiger
HANS HORNBERGER
ARCHITEKT
MITTELFELDWEIG 4, 83224 GRASSAU
TELEFON 08641/2321, TELEFAX 5346

i.A. S. gy