



MARKT GRASSAU

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.11.2023  
Beginn: Uhr  
Ende: Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Alten Pfarrhofes Grassau

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erster Bürgermeister**

Kattari, Stefan

### **Ausschussmitglieder**

Drost, Winfried, Dr.  
Genghammer, Hans  
Haslinger, Werner  
Hofmann, Thomas  
Noichl, Nikolaus  
Pletschacher, Franz

### **Stellvertreter**

Heuberger, Franz  
Schreiner, Richard

Vertretung für Frau Katharina Schmuck  
Vertretung für Frau Marina Gasteiger

### **Schriftführerin**

Hausotter, Andrea

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Gasteiger, Marina  
Schmuck, Katharina

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 17.10.2023
2. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6; Erlass des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 01/BAU/259/2023/1
3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nr. 1368/4 und 1339/23 der Gemarkung Grassau, Heideweg 9; Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 01/BAU/266/2023/1
4. Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1194/1 der Gemarkung Rottau, Brunnhausweg 11  
Vorlage: 01/BAU/276/2023
5. Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1661/1 und/2 der Gemarkung Grassau, Gänsbachstraße 17a  
Vorlage: 01/BAU/270/2023/1
6. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom  
17.10.2023**

Beschlusnummer 1

### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 17.10.2023 wird hiermit gemäß § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**2 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6; Erlass des Satzungsbeschlusses**

Beschlusnummer **2**

**Beschluss:**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6, in der Planfassung vom 25.05.2023 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nr. 1368/4 und 1339/23 der Gemarkung Grassau, Heideweg 9; Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss**

Beschlusnummer **3**

Es ergibt sich folgender **Beschluss**:

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nr. 1368/4 und 1339/23 der Gemarkung Grassau, Heideweg 9, gemäß der Änderungsplanung vom 07.11.2023 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln soll jedoch eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 80 cm zulässig sein und die Festsetzung zu den Stellplätzen soll so angepasst werden, dass die Vorgaben der jeweils gültigen Fassung der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Grassau Anwendung finden.

Des Weiteren ist festzusetzen, dass in Carports, die eine straßenseitige Zufahrt haben, keine Tore (Abschließmöglichkeiten) eingebaut werden dürfen. Außerdem sind die Dachüberstände bei Hauptgebäuden mit mindestens 1,20 m auszuführen.

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens ist vom Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**4 Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude,  
auf dem Grundstück Fl. Nr. 1194/1 der Gemarkung Rottau, Brunnhausweg 11**  
Beschlussnummer **4**

Es ergeht einstimmig folgender **Beschluss:**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer Wohnung in das Betriebsgebäude, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1194/1 der Gemarkung Rottau, Brunnhausweg 11, wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**beschlossen:**

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses als Anbau an das bestehende Anwesen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1661/1 und 1661/2 der Gemarkung Grassau, Gänsbachstraße 17a wird in der vorliegenden Form zugestimmt.

Aufgrund der Baurechtsüberschreitung ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, diese ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf ist dem Bauausschuss vorzulegen. Die Kosten der Änderungsplanung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffende Wohneinheit eigengenutzt wird und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind für alle Wohneinheiten des neu zu schaffenden Baurechts entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) mit Bauverpflichtung und zur Hauptwohnsitznutzung mit Vertragsstrafe zu schließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**



Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Stefan Kattari um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Kattari  
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter  
Schriftführung