Gemeinde Aschau a. Inn

2. Planzeichnung Bebauungsplan Kleingartenanlage Ödhub, 2. Änderung - M 1 : 500

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	1.	Art der baulichen Nutzung	
SO DK	1.1	Sondergebiet - DK Dauerkleingartenanlage	Dauerkleingartenanlage - Erweiterungsfläche - Flächen für Erlebnisgasthof mit Brauerei , Gemeinbedarfsflächen - landwirtschaftliche und gewerblich genutzte Flächen sowie Wohnbauflächen - Betriebsleitergebäude.
P	1.2	Parkfläche	Festgesetzte Parkplatzfläche für Gäste-/Personal des Erlebnisgasthofes mit Brauerei im Sondergebiet. Die ausreichende Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der örtlichen Stellplatzsatzung, der BayBO und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).
	2.	Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung gemäß der eingetragenen Nutzungsschablonen für die Nutzung Erlebnisgasthof mit Brauerei , die Gemeinbedarfsflächen, die landwirt schaftliche und gewerblich genutzte Flächen sowie die Wohnbauflächen - Betriebsleitergebäude.
GRZ 0,25	2.1	Grundflächenzahl 0,25	Grundflächenzahl 0,25 als Höchstmaß für den Erlebnisgast- hof mit Brauerei , die Gemeinbedarfsflächen, die landwirt- schaftlich und gewerblich genutzten Flächen sowie die Wohnbauflächen - Betriebsleitergebäude.
II	3	Anzahl der Vollgeschosse	Für die Bauflächen des den Erlebnisgasthof mit Brauerei , die Gemeinbedarfsflächen, die landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen sowie die Wohnbauflächen - Betriebsleitergebäude wird für Neu- und Ersatzbauten die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt.
	4.	Grenzen und Bauweise	
	4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 2. Änderung.	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
	4.2	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.	
	4.3	Baugrenzen	Festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken für Neu- und Ersatzbauten bestehender Gebäude. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Zudem sind alle gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz und zum Energieeinsparungsgesetz zum Zeitpunkt der Baueingabe einzuhalten.
	4.4	Strassenbegrenzungslinie	Abgrenzung vom öffentlichen Straßenraum - Straßenbaukörper zu den Baugrundstücken.
o	4.5	Offene Bauweise	Es wird eine offene Bauweise innerhalb der Baugrenzen des Gasthofes und der Wohnbauflächen festgesetzt.
E	4.6	Einzelhaus	Im Bereich der Wohnbauflächen - Betriebsleiterwohnung ist nur ein Einzelhaus mit einer Einliegerwohnung mit max. 60 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Im Bereich der Wohnbauflächen mit dem bestehenden Wohnhauses (Bauernhof) ist bei Neu- und Ersatzbau für den Bestand ein freistehendes Einzelhaus oder ein Grenzanbau an den Gasthof möglich. Es sind zwingend die gesetzlichen Vorschriften des Brandschutzes einzuhalten.
	5.	Baugestaltung der Hauptgebäude.	
	5.1	Dächer der Hauptgebäude	
	5.1.1	Dachform und Dachneigung	Als Dachform für die Neu-, Ersatz- und Anbauten werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 ° - 35 ° festgesetzt. Der First der Satteldächer ist in Gebäudemitte und in Längsrichtung der Gebäude auszuführen.
WH	5.1.2	Wandhöhe der Hauptgebäude	Die Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude richtet sich nach Art. 6, Abs. 3 BayBO. Die max. Wandhöhe der Haupt- gebäude der Neubauflache als Wohnbauflache - Betriebs- leiterwohnung wird mit max. 6,50 m festgesetzt. Die max. Wandhöhe der Neu-, Ersatz- und Anbauten auf der Bauflache für den Erlebnisgasthof , der angrenzenden Wohnbauflache , der Gemeinbedarfsflächen, der landwirt- schaftlich und gewerblich genutzten Flächen wird mit 7,50 m festgesetzt. Die Erdgeschossfussbodenhöhe EFH muss mind. 0,25 cm bis max. 0,35 cm über dem natürlichen Gelände liegen (wegen möglicher Starkregenfälle). Einmesspunkt für die Höhenlage der EFH und weiter der Wandhöhe ist ein festgelegter Höhenfixpunkt an der Zufahrt- Einfahrt zu den Grundstücken. Die gesetzlichen Abstands- flächen nach Bay.BO sind einzuhalten.
	5.1.3	Höhenfixpunkt	Höhenfixpunkt als Einmesspunkt der Wandhöhe an den Zufahrten.
	6	Garagen ,Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.	
	6.1	Garagen, Carports und Stellplätze	Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen gemäß bayrischer Bauordnung zulässig. Dachform und Dachneigung der Garagen und Carports ist gem. Festsetzungen der Hauptbaukörper auszu- führen. Die max. überbaute Gesamtfläche für Garagen und Carports wird mit 60 m² festgesetzt. Die Ober- flächenversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasen- fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke herzustellen um einen möglichst geringen Abflußbeiwert herzustellen. Die ausreichende Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze richtet sich nach der örtlichen Stellplatz- satzung, der BayBO und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze(Garagen- und Stellplatz- verordnung – GaStellV).
	6.2	Nebenanlagen	Nebenanlagen, in Form von z. B. Gartengerätehäusern, Mülleinstellhäusern, Fahrradeinstellhäusern, Klein- lagerhäusern und Kleingebäude der Energieversorgung, sind außerhalb der Baugrenzen , bis zu einer max. Grund- fläche von 30 m², zulässig.
	7.0	Verkehrsflächen - Verkehrswesen - Lärmschutz	
	7.1	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche - Gemeindeverbindungsstraße mit Widmungsbeschränkung für Anliegerverkehr - Oedhuber Weg
	7.2	Private Verkehrsfläche	Private Erschließungsstrassen für Wohn- und Gasthofnutzung.
	7.3	Verkehrswesen	Die Anbauverbotszonen des BayStrWG sind einzuhalten. Sollten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, müssen diese durch entsprechende anderweitige Maßnahmen ausgeglichen werden.
	8.0	Entwässerung und Hochwasser	
	8.1	Versickerung Niederschlagswasser	Das anfallende Regen-/Niederschlagswasser ist auf den eigenen Baugrundstücken nach den Vorgaben der NWFreiV (Nieder- schlagswasser-Freistellungsverordnung) bevorzugt flächig zu versickern. Sickerschächte sind lt. NWFreiV nur zulässig, wenn es keine anderen baulichen Lösungen zur Versickerung gibt.
	8.2	Entsorgung Schmutzwasser	Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal zu entwassern.
	8.3	Hochwassergefahren	Um die zu errichtenden Gebäude vor Hochwassergefahren zu schützen, muß die Rohfußbodenoberkante mindestens 25 cm über der geplanten Geländeoberkante an den geplanten Gebäuden liegen. Bis zu dieser Höhenkote sind die Gebäude wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere für alle Öffnungen, Zugänge und Durchführungen in den Kellerwände. Dies gilt auch für Licht- gräben zum Kellerbereich, sodass weder Grund- noch Ober- flächenwasser eindringen kann.
	9.0	Grünordnung	
	9.1.	Baum , Bestand	Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
	9.2	Gehölze, Bestand	Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
	9.3	Baum, neu zu pflanzen	Es sind Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
	9.4	Grünfläche	Die Grünfläche ist als Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
	9.5	Eingrünung	Es ist eine 3 m bzw. 5 m breite arten- und strukturreiche Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m, der Reihenabstand ebenfalls 1,5 m. Die Pflanzen werden versetzt gepflanzt. Der Pflanzung sind Bäume der Artenliste zu ergänzen. Es sind mindestens 3 – 5 Stück einer Art in Gruppen zu pflanzen. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
	9.6	Anpflanzungen - Bestandsbäume	Im Bereich der Wohnbauflächе und des Gasthofes ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Bestandsbäume im Bereich des jeweiligen Grundstückes können ange- rechnet werden.
	9.7	Nicht überbaute Flächen	Nicht überbaute Flächen sind, soweit nicht für die Er- schließung und Stellplatzflächen notwendig, als Grün- flächen anzulegen.
	9.8	Außenwandflächen	Außenwandflächen, die auf einer Länge von 15 m keine Öffnung haben, sind mit ausdauernden Rank- und Kletter- pflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
	9.9	Pflanzzeiten - Gehölzarten	Die Pflanzung der Gehölze und die Anlage der Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der ersten Baumaßnahme herzustellen. Für die Pflanzungen sind nach Möglichkeit autochone Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze aller Art (v.a. Thuja) sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.
	9.10	Stellplätze	Stellplatzflächen sind versickerungsoffen aus Rasenfugen- pflaster, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke auszuführen.
	9.11	Ausgleichsfläche	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche-.
	9.12	Einfriedungen	Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über Straßenoberkante zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unter- schreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
	9.13	Artenliste der zu pflanzenden Gehölze Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.	Großbäume: Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm Acer platanoides - Spitzahorn Alnus incana - Grauerle Prunus avium - Vogelkirsche Carpinus betulus - Hainbuche Corylus colurna - Baumhasel Kleinbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 16-18 cm Acer campestre - Feldahorn Sorbus aucuparia - Vogelbeere Cornus mas - Kornelkirsche Crataegus laevigata - Rotdorn Fraxinus ornus - Blumenesche Prunus mahaleb - Steinweichsel Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus pyraster - Wildbirne Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucuparia - Ebereshe Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten: Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm Sträucher: Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Hippophae rhamnoides - Sanddorn Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rosa in Arten - Wildrosen in Arten Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten Salix in Arten - Weiden in Arten Ribes in Arten - Wildjohannisbeere in Arten Sambucus nigra - Holunder Viburnum opulus - Schneeball Viburnum lantana - Schneeball

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche von 1238,50 m² wird innerhalb des Plangebiets auf zwei Flächen ausgeglichen. Bei beiden Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der Fläche südlich der geplanten Parkplätze soll eine Wiese (345 m²) angelegt werden. Auf der Fläche nördlich des Wohngebäudes soll eine Obstwiese (940m²) angelegt werden.

10.1 Als Entwicklungsziel werden eine Wiese und eine Obstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt

10.2 Im Bereich der Obstwiese sind Obsthochstämme gemäß Planzeichen folgender Qualität zu pflanzen: H, 3xv, mB, STU 14-16.

10.3 Auf beiden Flächen ist eine extensive Wiese anzulegen. Die Wiese ist mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Platterregion) an zu säen. Zeitgleich wird das Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (3 Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich (mindestens 9mal) gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15 Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

10.4 Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.

10.5 Die Eckpunkte der Ausgleichsflächen sollen dauerhaft markiert werden.

10.6 Die Ausgleichsflächen sind mit der Errichtung des jeweiligen Gebäudes bzw. des Parkplatzes anzulegen und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG). Die untere Natur- schutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

2. Hinweise mit Planzeichen

	1.	Grundstücksgrenzen
2.00	2.	Abmessung in Metern
1191 / 3	3.	Flurnummer der Grundstücke
	4.	Bestehende Gebäude im Geltungsbereich
	5.	Archäologische Bodenfunde — Die Bauherren bzw. die Grundstückseigentümer sowie die Bauausführt werden darauf hingewiesen, das archäologische Bodenfunde, die bei den Baurbeiten zuage treten der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen.
	6.	Solaranlagen und Photovoltaik — Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Kollektoren sollten in die Dachfläche der Haupt- oder Nebengebäude integriert werden und mit Glas abgedeckt sein. Sie sollten entweder als durchgehender Streifen direkt am First oder an der Traufe oder als liegendes Rechteck möglichst in der Dachmitte gestaltet sein.
	7.	Beleuchtungsanlagen — Beleuchtungsanlagen im Baugebiet sind mit Lampen, die langwelliges gelbes Licht imitieren und eine geringe Anlockung für nachtaktive Insekten aufweisen, auszustatten.
	8.	Telekomunikationsleitungen — Die Verlegung von unterirdischen Telekommunikations- leitungen ist zwischen dem Erschließungsträger und dem jeweiligen Anbieter abzuklären. Der Bauherr/ die Bauifirma hat sich rechtzeitig vor Baubeginn mit sämtlichen Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und die Planung mit diesen abzustimmen.
	9.	Lärmschutz Kreisstraße — Es wird auf die von der Kreisstraße MÜ 25 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuell erforderliche zusätz- liche Lärmschutzmaßnahmen, zu dem schon bereits be- stehenden Lärmschutzwall entlang der MÜ 25, werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
	10.	Bodengutachten — Es wird darauf hingewiesen das der/die Bauherren ein Bodengutachten bei Baumaßnahmen erstellen lassen sollten.

Datum : 12.06.2018
geändert am : 14.05.2019
Entwurfsverfasser :
Architekt Friedl
Peter-Rosegger-Str. 1
84478 Waldkraiburg

Unterschrift

1. Bürgermeister Gemeinde Aschau a. Inn
Herr Alois Salzeder
Hauptstraße 4
84 544 Aschau a. Inn

Unterschrift

Gemeinde Aschau a. Inn

Titel:
Bebauungsplan Kleingartenanlage Oedhub, 2. Änderung
Bauherr :
Gemeinde Aschau, vertr. durch 1. Bürgermeister Herrn Alois Salzeder,
Hauptstraße 4, 84544 Aschau a. Inn

Der Bebauungsplan Kleingartenanlage Ödhub, 2. Änderung
besteht aus folgenden Teilen:
1. Textliche Festsetzungen
2. Planzeichnung im Maßstag 1 : 500
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Verfahrensvermerke
5. Umweltbericht

Planverfasser :
Dipl. Ing. Architekt Herbert Friedl + Peter-Rosegger-Str. 1 + 84478 Waldkraiburg
Tel. 08638 / 67021 + Fax. 08638 / 67022 + Mobil 0170 / 3874434
+ e-mail : architekt-friedl@t-online.de - www.architektur-friedl.de

Präambel:

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungs- verordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g.