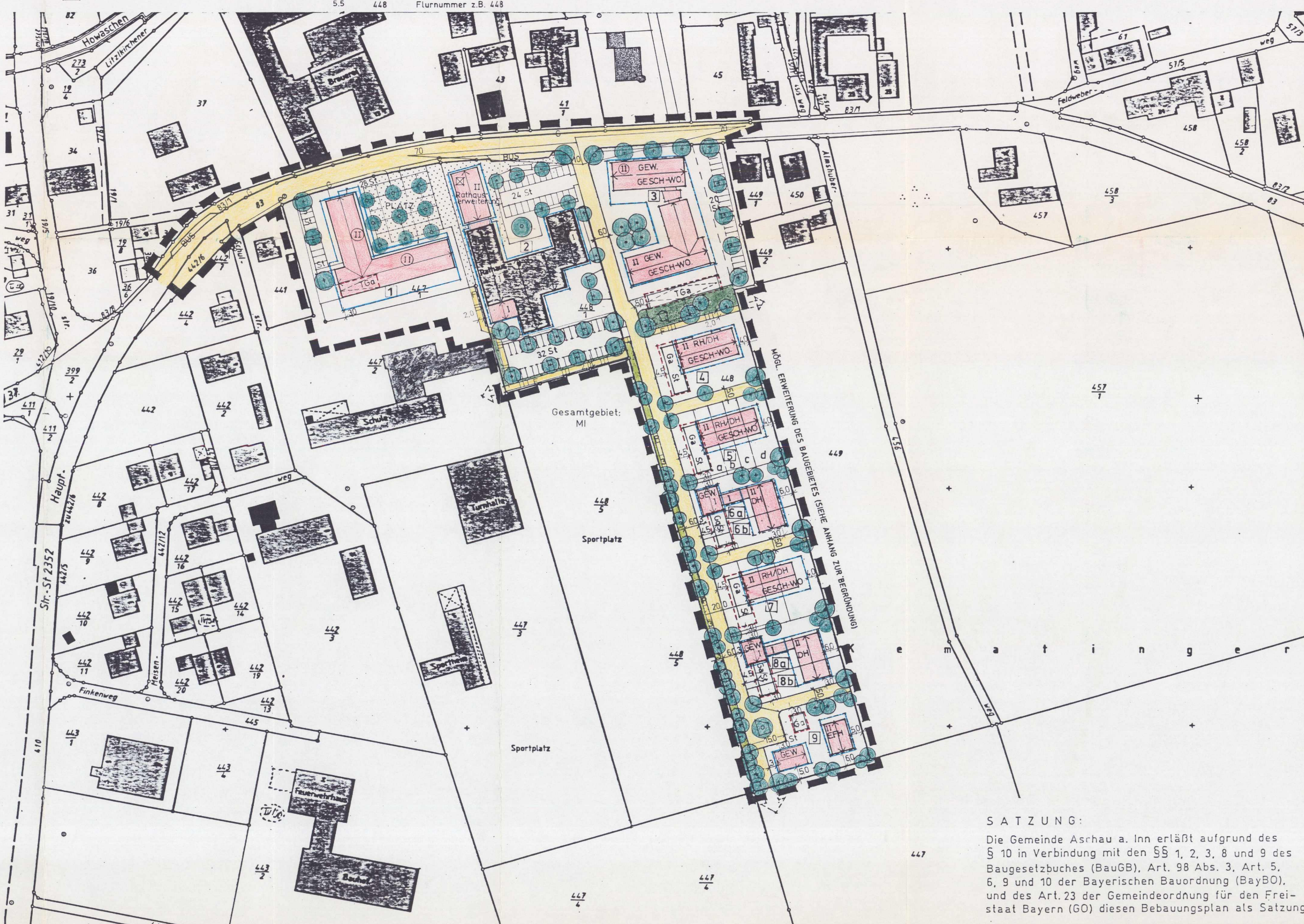


**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "AM RATHAUS"**

- Art und Maß der Nutzung**
  - Das Baugebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen werden Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grund- und Geschosfläche, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen, Bauweise sowie durch die Baugrenze festgesetzt. Die jeweiligen Höchstwerte sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen.
  - Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis zu max. 2,0 m überschritten werden. Die Grundfläche von Wintergärten und vergleichbaren Anbauten darf 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Wohninheit ist nur ein derartiger Anbau zulässig.
- Bauweise**
  - Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind nur für die Baugrundstücke Nr. 1, 2 und 3 zulässig.
  - Geschosshöhen, Reihenhäuser (RH) und Doppelhäuser (DH) sind Trauf- und Gestaltungsregeln auszuführen. RH und DH müssen in Grenzbebauung errichtet werden.
  - Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
  - Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist ausschließlich auf den mit den Planzeichen Ga und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Zusätzliche Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Flächen nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde errichtet werden. Je Wohninheit ist eine Garage oder ein Stellplatz, je EFH/DH und RH sind eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen. Stellplätze für Gewerbenutzung und Rathaus sind gem. IM Bek. betr. Vollzug der Art. 58 u. 59 der BayBO nachzuweisen.
  - Garagenvorplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingeeichte Stauraumtiefe mind. 4,5 m.
  - Außenhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Gerätehäuser, Holzliegen etc. nur bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. Wandhöhe von 2,3 m zulässig.
  - Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.
- Bauliche Gestaltung**
  - In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung folgende Festsetzungen getroffen.
  - Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnisse mind. 5:4) aufweisen. Ausnahme für mögliche Rathausweiterung (2) zulässig.
  - Die Oberkante des Erdgeschos-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
  - Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
  - Gestaltung des Daches
    - Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudefuge zu legen.
    - Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 35° zugelassen (Ausnahme: mögliche Rathausweiterung; auch Zeltdach mit DN 15 - 20° zulässig). Garagendächer sind als flache Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15 - 20° auszubilden. Für die Zwischenbauten der Parzellen 6a und 8a sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
  - Anbauten wie Garagen, Nebengebäude, Freizeite etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,5 m).
  - Als Dachdeckung werden Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturtoter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
  - Dachgauben sind mit einer max. Ansichtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigung ab 35° zulässig. Außenwandbündigen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind bis zu einer max. Breite von 3,0 m zulässig. Die Summe der Gaubensichtflächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtfläche) nicht überschreiten. Mögliche Gauben müssen einen Abstand von 5,0 m vom Dachrand (Ortsgang) einhalten.
  - Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben sind unzulässig (Mindestabstand 2,0 m).
  - Dachüberstände dürfen an der Traufseite und an der Giebelseite 1,0 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen und Freizeiten sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
  - Kamine müssen so angeordnet werden, daß sie in Firstnähe austreten.
  - Fassadengestaltung
    - Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen und sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,0 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.
    - Unterschiedliche Fenstergrößen müssen ungefähr die gleiche Proportion aufweisen.
    - Balkongeländer sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdachbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
    - Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk, Holz und Glas zulässig. Für Öffnungen wie Fenster, Türen u.ä. sind Holz, Metall und Kunststoff zulässig.
    - Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Sockel-, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.
    - Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
  - Für den Arkadengang der Parzelle 1 sind als Materialien für eine vor die Fassade gestellte Konstruktion nur Holz bzw. Stahl sowie Glas für das Dach mit max. Dachneigung von 15° zulässig. Die max. Wandhöhe darf 3,0 m, die max. Tiefe von Außenkante Hauptgebäude darf 2,5 m nicht überschreiten.
- Versorgungsanlagen und Energiegewinnung**
  - Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zausenokeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gegewegseitigen Fläche der Zausenokel bündig abschließt.
  - Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiecollectoren und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortstypischen Lösungen zu suchen.

**B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- GELTUNGSBEREICH**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- BAUGRENZE**
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Gehsteig
  - öffentliche Parkplätze
  - öffentlicher Fußweg
  - private Platzfläche, öffentlich gewidmet, mit Parkmöglichkeiten
  - Bushaltestelle mit Warthäuschen
- FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
  - private Stellplätze
  - Garagen
  - Tiefgaragenabfahrt mit Einhausung oder im Gebäude zulässig (→ = mögl. Ausfahrtrichtung)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
  - ehemalige Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Bebauung
  - Bestehende Bebauung
  - Flurnummer z.B. 448
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN**
  - öffentliche Grünfläche mit Fußwegen und Kinderspielplatz
  - Straßenbegleitgrün, Verkehrsgrün
  - öffentlicher Kinderspielplatz
- BEPFLANZUNG**
  - Pflanzgebiet gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung
  - Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - Firstrichtung bei Satteldächern
  - Firstrichtung bei Pultdächern (Garagen u. Zwischenbauten)
  - Zeltdach - nur bei quadratischen Grundriß für Parzelle 2 zulässig
  - Maßlinie mit Maßzahl z.B. 6,0 m



Festsetzung Nr. Bauparzelle	Nutzung als... zulässig	max. zul. Maximalgeschosshöhe m	Dachform	max. zul. Geschosfläche m <sup>2</sup> incl. Ga	max. zul. Grundfläche m <sup>2</sup>	max. zul. Gebäudehöhe m	Grundstückgröße m <sup>2</sup> ca.			
								1	2	3
1	GEWERBE (E+1+D)	7,0	SD	2150	1500	13,0	3448			
2	RATHAUS (Bestand) (E+1+D) (E+1+D)	3,0 (Bestand) 7,0 (E+1+D)	SD (Bestand) SD/ZD (E+1+D)	1850	2200	11,5	5002			
3	GEWERBE (E+1+D)	7,0	SD	2250	1450	13,0	3395			
4	GEW./DH/RH (E+1+D)	6,0	SD	760	470	12,0	1210			
5	GEW./DH/RH (E+1+D)	6,0	SD	760	470	12,0	1230			
6a	DH (E+1+D)	6,0	SD	400	320	12,0	862			
6b	GEWERBE (E+1+D)	3,0	SD	120	90	9,0	862			
7	DH (E+1+D)	6,0	SD	400	320	12,0	862			
8a	GEWERBE (E+1+D)	3,0	SD	120	90	9,0	862			
8b	DH (E+1+D)	6,0	SD	400	320	12,0	862			
9	GEWERBE (E+1+D)	3,0	SD	120	90	9,0	862			

**Sonstige Festsetzungen:**

Für 1 gilt: Die Abstandsflächen zu Fl.-Nr.: 447/2 dürfen aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden. Die Bebauung muß First-, Trauf- und gestaltungsrichtig errichtet werden.

Für 2 gilt: Die Abstandsflächen zu den Fl.-Nr.: 447/1 und 447/2 dürfen aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

Für 3 gilt: Straßenseitig ist im EG nur Gewerbenutzung zulässig. Die nicht bebauten Flächen des TGA-Bauräume sind zu begrünen.

Für 4, 5 und 7 gilt: Mindestgebäudehöhe: 20,0 m. Bei RH-Bebauung sind pro RH min 150 m<sup>2</sup> Geschosfläche nachzuweisen.

Für 1, 2 und 3 gilt: Mit den Baulinien sind detaillierte Freiflächenfestsetzungspläne einzureichen.

Für 4, 5, 6a, 7 und 8b gilt: Neben der Wohnnutzung ist in untergeordnetem Maß auch Gewerbenutzung zulässig.

Für 6a, 8a und 9 gilt: Für Bauräume mit GEW ist nur Gewerbenutzung zulässig. Die nicht bebauten Flächen des TGA-Bauräume sind zu begrünen.

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Aschau a. Inn am 20.09.1995 gefaßt und am 09.01.1996 ortsblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.12.1995 hat in der Zeit vom 22.01.1996 bis 23.02.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.12.1995 hat in der Zeit vom 08.01.1996 bis 01.03.1996 stattgefunden (§ 4 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 05.07.1996 hat in der Zeit vom 21.08.1996 - 20.09.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28.01.1997 hat in der Form einer Anhörung der Nachbar-Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 31.01.1997 stattgefunden (§ 3 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan „Am Rathaus“ in der Fassung vom 28.01.1997 wurde vom Gemeinderat am 18.02.1997 gefaßt (§ 10 BauGB). Die Gemeinde hat den am 18.02.1997 als Sitzung beschlossenen Bebauungsplan am 20.03.1997 nach § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Mühldorf a. Inn angezeigt.  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 24.03.1997, Az. 61-610/2 Sg. 35/4 st. eine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 28.01.1997 gefordert. Diese hat zur Zeit vom 21.04.1997 bis zum 23.05.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan „Am Rathaus“ in der Fassung vom 28.01.1997 wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.06.1997 nochmals als Sitzung beschlossen.  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 12.06.1997, Az. 61-610/2 Sg. 35/4 st. erklärt, daß der am 10.06.1997 gefaßte Bescheid über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 28.01.1997 gegen keinerlei Rechtsbehelfe verstoße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.  
(Siegel) Mühldorf a. Inn, den 4.09.97  
Rambold, Landrat
- Die ortsbliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 27.06.1997. Die Gemeinde hat auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).  
(Siegel) Aschau a. Inn, den 11.08.1997  
Huber, 1. Bürgermeister



AUFTRAG DER	GEMEINDE ASCHAU AM INN	
	HAUPTSTRASSE 4 • 81544 ASCHAU AM INN	
	BEBAUUNGSPLAN NR.:	
MASSTAB	1:1000	DATUM 18.12.1995
GEZEICHNET	J.S./F.E.	05. JULI 1996, 28. JAN 1997
GEÄNDERT		
ARCHITEKT	ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA HERZOGSTR. 6 • 80803 MÜNCHEN • TEL. 089/331801 AM EGELSEE 1 • 83546 AU AM INN • TEL. 08073/748 BEARBEITUNG: FLORIAN ERHARDT DIPL. ING. FH	

**SATZUNG:**  
Die Gemeinde Aschau a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Neue PLZ  
84544

Gemeinde Aschau a. Inn · Hauptstraße 4 · 8261 Aschau a. Inn

**Abdruck**

## Bekanntmachung

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen

Herr Völzke/fo

Telefax  
(086 38) 6 67 12

Telefon  
(086 38) 30 24, 34 36

neue  
Tel.-Nr. 08638/9435-0  
Fax -Nr. 08638/943599

Aschau a. Inn,

24.06.97

Der Bebauungsplan „Am Rathaus“ in der Fassung vom 28.01.1997 wurde in der Gemeinderats-sitzung vom 10.06.1997 als Satzung beschlossen. Nach Vorlage der Verfahrensakten hat das Landratsamt mit Schreiben vom 12.06.1997, Az. 61-610/2 Sg. 35/4 st, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. Es wurde bestätigt, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Gemeinde wurde jedoch verpflichtet, zur Rechtsklarheit die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Planfassungsdatum vom 28.01.1997 zu versehen und vom 1. Bürgermeister unterschreiben zu lassen.

Die Auflage ist redaktioneller Art und kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein gesonderter Gemeinderatsbeschluß ist nicht erforderlich.

Auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Der Bebauungsplan „Am Rathaus“ in der Fassung vom 28.01.1997 liegt mit Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Zimmer-Nr. 4, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Huber

1. Bürgermeister

Angeheftet am: 27.06.1997

Abgenommen am: 08.08.1997

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

für das Baugebiet: "AM RATHAUS"

umfassend die Grundstücks-  
teile mit den Flur-Nr.: 447/1, 448/1, 448  
und teilweise: 447/2, 449, 83, 83/1, 442/6.

Planverfasser: Architekturbüro  
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA  
Herzogstraße 6  
80803 München  
Tel.: 089/331801  
Bearbeitung: Florian Erhardt Dipl.-Ing. FH

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Aschau a. Inn (genehmigt am 18.03.93) wie folgt ausgewiesen:  
Fl.-Nr. 448: Mischgebiet  
Fl.-Nr. 448/1: Gemeinbedarfsfläche Rathaus  
Fl.-Nr. 447/1: Fläche für Gärtnerei  
Für die geplante Baugebietsausweisung ist eine Ausweisung aller genannten Flächen als Mischgebiet erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird als Parallelverfahren durchgeführt.
- 1.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich, insbesondere einer neu gestalteten Ortsmitte, geschaffen werden. Neben der Verbesserung der infrastrukturellen Situation durch Gewerbeeinrichtungen kann auch der Wohnraumbedarf durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt in der Mitte der Gemeinde Aschau und grenzt im nördlichen Bereich an die Hauptstraße. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 2,66 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:
- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Omnibushaltestelle (neu) | im Gebiet |
| Kirche                   | ca. 250 m |
| Versorgungsläden         | im Gebiet |
| Rathaus                  | im Gebiet |
| Schule                   | liegt an  |
- 2.3 Das Gelände ist weitgehend eben, der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch für die Bebauung keine Probleme ergeben.
- 2.4 Es gibt keinen erhaltenswerten Baumbestand im Planungsgebiet.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl.-Nr.
MI - Mischgebiet § 6 BauNVO	ca. 2,66 ha	siehe Seite 1

3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen (Neubauten):

- 6 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 17 WE (max. 36 WE)
- 3 II-geschoßige Wohn- und Geschäftsgebäude mit ca. 15 WE
- 3 I-geschoßige Gewerbegebäude (Wohngebäuden zugeordnet)
- 1 I-II-geschoßiges Gebäude als mögl. Rathuserweiterung

3.3 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb der nächsten Jahre bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 100 Personen mit ca. 10 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen. Darüberhinaus werden zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Versorgung der neuen Einwohner ist durch den Bestand und durch die neu hinzukommenden Läden in der Ortsmitte gewährleistet.

3.4 Flächenverhältnisse:

a)	Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke incl. Bestand) umfaßt:	20.000 m <sup>2</sup>
	öff. Verkehrsflächen	+ 5.400 m <sup>2</sup>
	öff. Grünflächen	+ 1.200 m <sup>2</sup>
	Somit umfaßt das Brutto-Bauland	26.600 m <sup>2</sup> ≈ 2,66 ha
b)	Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland (incl. Bestand)	75,1 %
	Verkehrsflächen	20,3 %
	Grünfläche	4,6 %
c)	Geschoßflächen für	
	- Gewerbenutzung/Rathaus	: ~ 4.500 - 5.500 m <sup>2</sup> = 45 - 55 %
	- Wohnen	: ~ 4.500 - 5.500 m <sup>2</sup> = 45 - 55 %
	Gesamt	: ~ 10.000 m <sup>2</sup>

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind Umlagen (§§ 45 ff. BauGB) bzw. Grenzregelungen (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nur in geringem Umfang erforderlich.

#### 5. Erschließung, Finanzierung

5.1 Das Baugebiet wird über die Staatsstraße St 2052 bzw. eine neue Stichstraße erschlossen.

5.2 Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraßen wird in einem Abschnitt hergestellt. Die zur Erschließung einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Osten notwendigen Flächen sind in der Planung berücksichtigt. Diese Straßen werden nur nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt.

5.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Aschau.

5.4 Die Abwässer werden über die Kanalisation der Gemeinde Aschau der Kläranlage Waldkraiburg zugeführt.

5.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke (IAW).

5.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

5.7 Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Aschau a. Inn.

5.8 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen bzw. über privatrechtliche Verträge.

5.9 Die Versorgung mit Erdgas kann über einen Anschluß an das Netz der Erdgas-Südbayern erfolgen.

#### 6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

6.1 Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

6.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
- b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.

## 7. Weitere Erläuterungen

7.1 Das Baugebiet wurde bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.


### 7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der benachbarten Sportanlagen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das Auswirkungen auf eine mögl. Bebauung untersuchen sollte. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei der Entwicklung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt (20 m Abstand zwischen Wohnbebauung und Sportplatz; Straße und Garagen als Lärmschutzbebauung ...) und liegen zusammengefaßt als Anhang zur Begründung bei.

7.3 Der vorliegende Bebauungsplan hat vor allem das Ziel der Gemeinde Aschau a. Inn eine neue, klar definierte Ortsmitte mit einem breiten Angebot an Gewerbeeinrichtungen sowie einem öffentlichen Platz nahe dem Rathaus zu geben. Darüberhinaus soll durch die vorgesehene Wohnbebauung der Wohnraumbedarf gemindert werden. Das Planungsgebiet stellt einen 1. Bauabschnitt dar, der langfristig sowohl nach Süden (Fl.-Nr. 447) als auch nach Osten (Fl.-Nr. 449) in weiteren Planungsstufen erweitert werden soll. Erweiterungsmöglichkeiten in Varianten liegen dieser Begründung als Anhang bei.

Im Zuge des Verfahrens ergaben sich verschiedene Änderungen. Dabei eröffnete sich u. a. die Möglichkeit den geplanten Platz in großzügiger Form im Westen des bestehenden Rathauses auf dem ehemaligen Gärtnerengelände anzusiedeln. Durch die städtebauliche Neuordnung wird die Ortsmitte noch klarer gefaßt und stärker aufgewertet und bietet ein flexibles Nutzungsangebot (siehe auch Anhang).

Der Planverfasser

  
.....  
Arch. Joh. Schmuck

28. Jan. 1997

Gemeinde

  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister



Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. April 1997 mit 23. Mai 1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Aschau am Inn, 24. Juni 1997

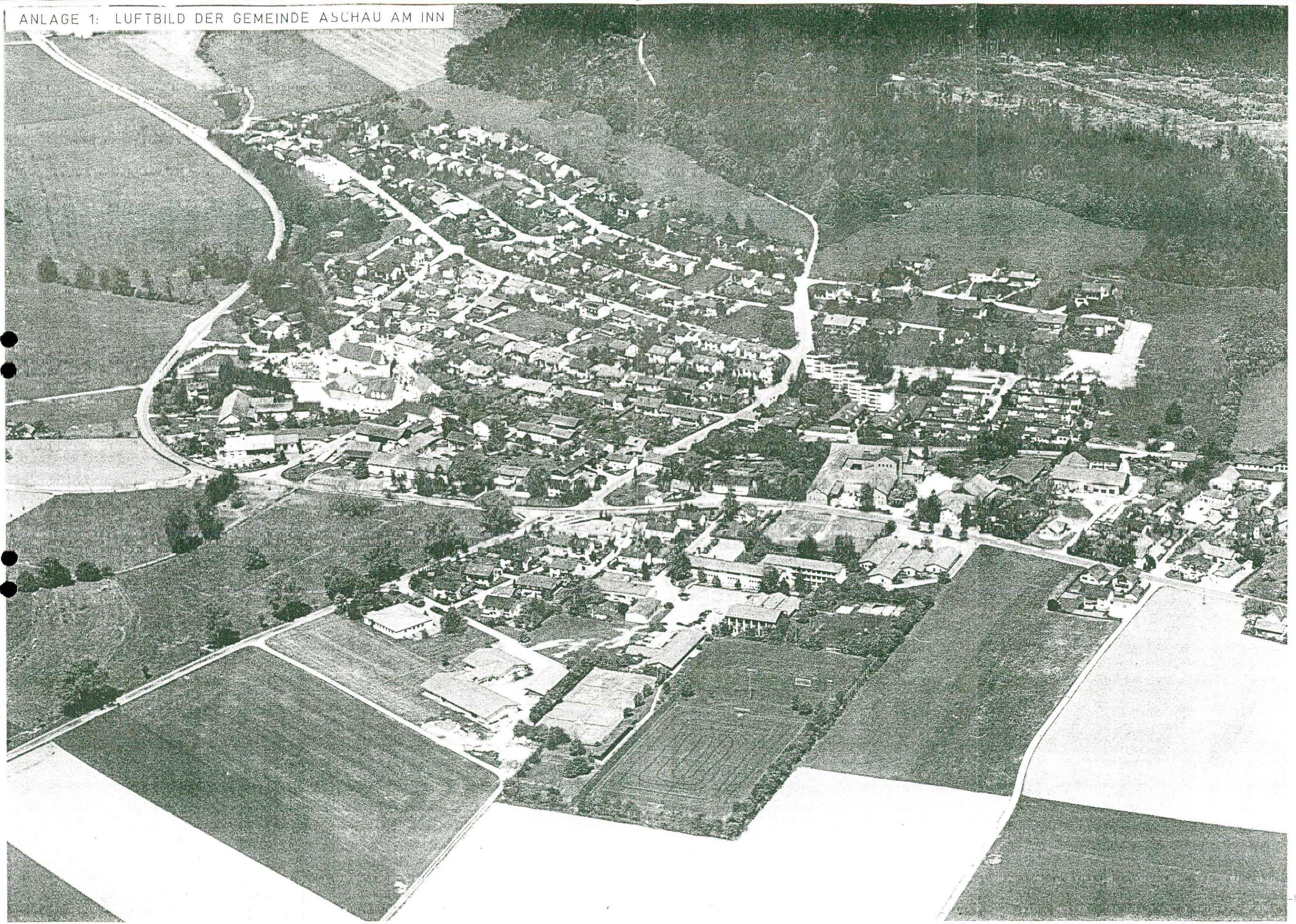
  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister



## ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

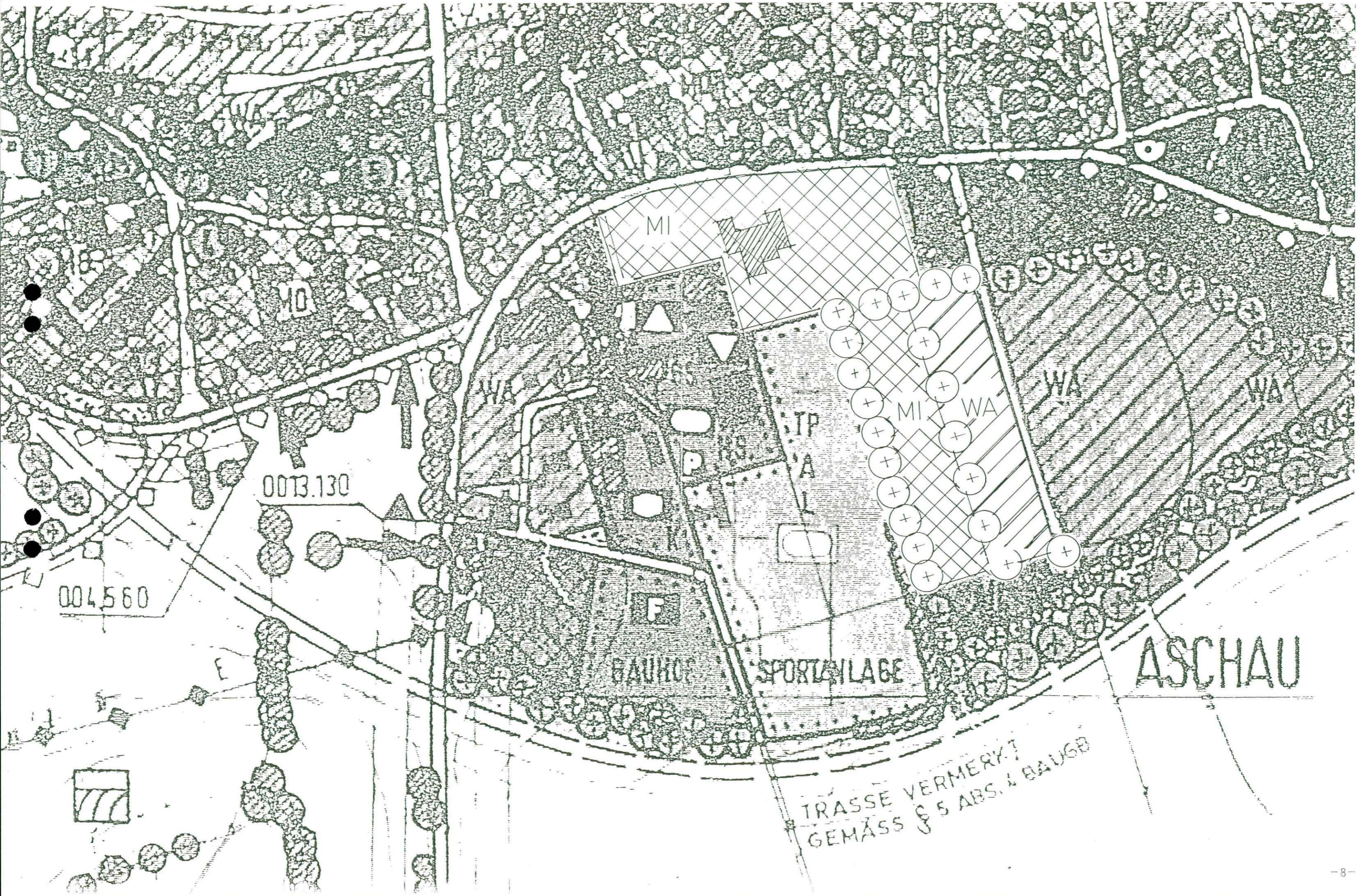
- ANLAGE 1: LUFTBILD DER GEMEINDE ASCHAU AM INN
- ANLAGE 2: AUSSCHNITT AUS DEM GÜLTIGEN FLÄCHEN-  
NUTZUNGSPLAN M. 1 : 2000
- ANLAGE 3: VORSCHLAG FÜR MÖGLICHE FLÄCHENNUTZUNGS-  
PLANÄNDERUNG M. 1 : 2000
- ANLAGE 4: MODELLFOTOS DER GEPLANTEN ORTSMITTE
- ANLAGE 5: PERSPEKTIVE ORTSMITTE - PLATZSITUATION
- ANLAGE 6: NUTZUNGSVARIANTEN FÜR DEN PLATZ
- ANLAGE 7: ERWEITERUNGSVORSCHLAG 1 FÜR 2. BA
- ANLAGE 8: ERWEITERUNGSVORSCHLAG 2 FÜR 2. BA
- ANLAGE 9: AUSZUG / ZUSAMMENFASSUNG AUS EINEM  
LÄRMSCHUTZGUTACHTEN FÜR DAS PLANUNGSGEBIET

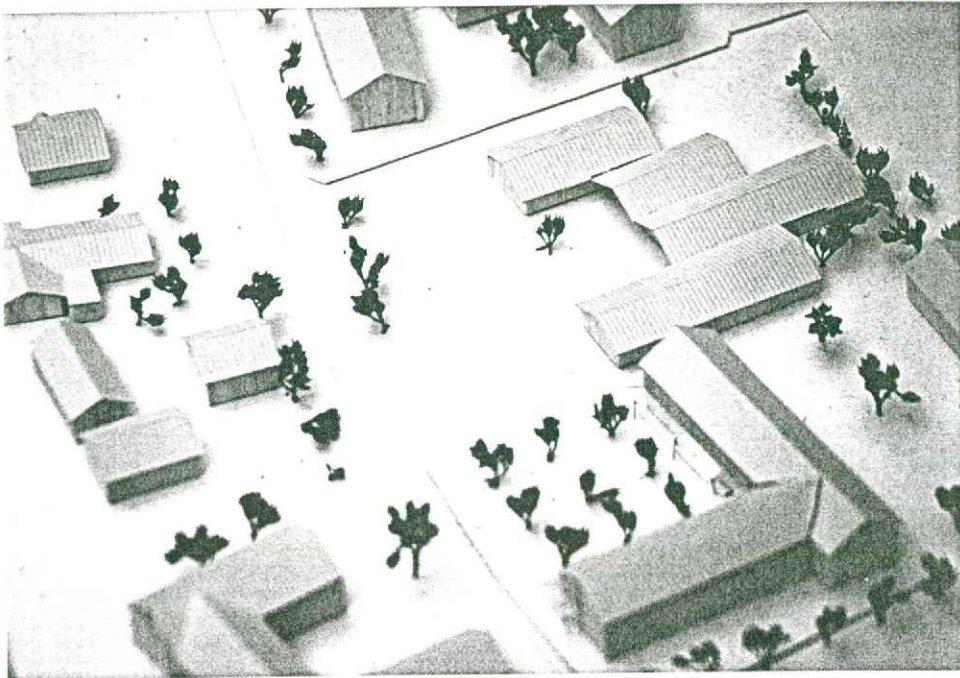
ANLAGE 1: LUFTBILD DER GEMEINDE ASCHAU AM INN



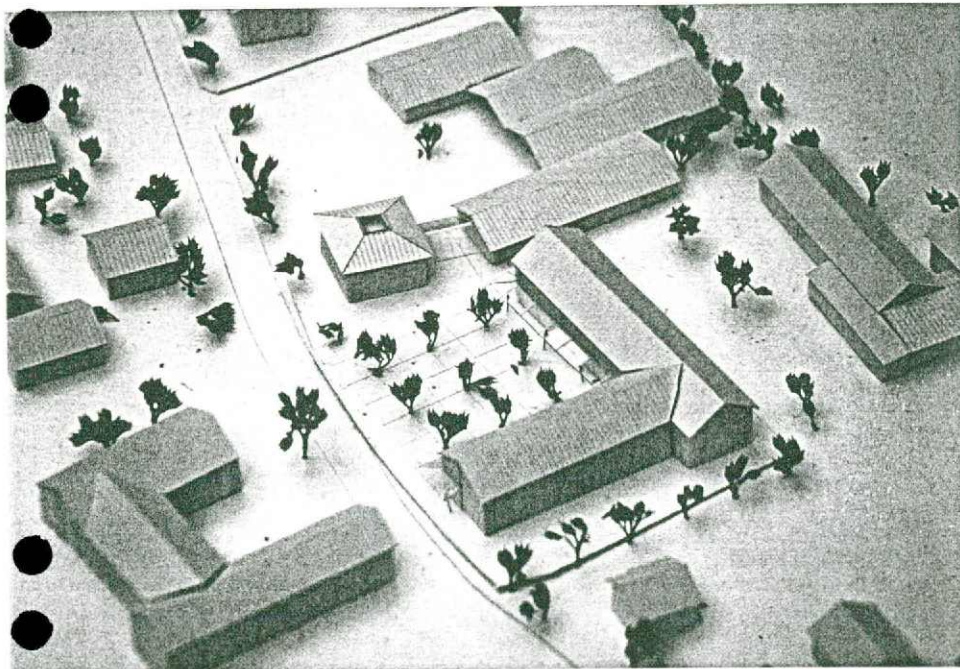




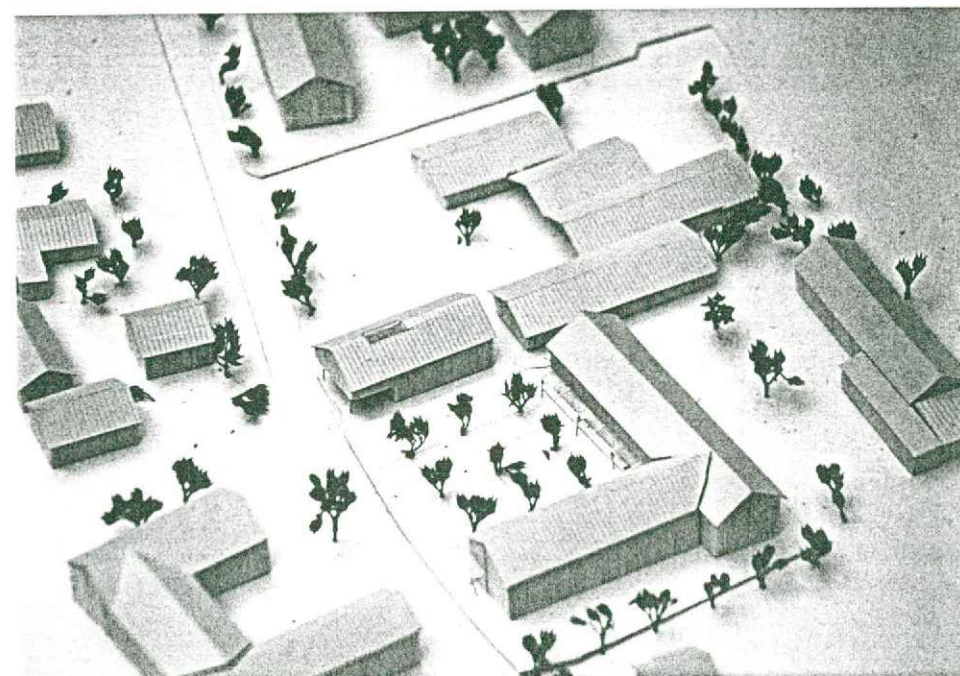




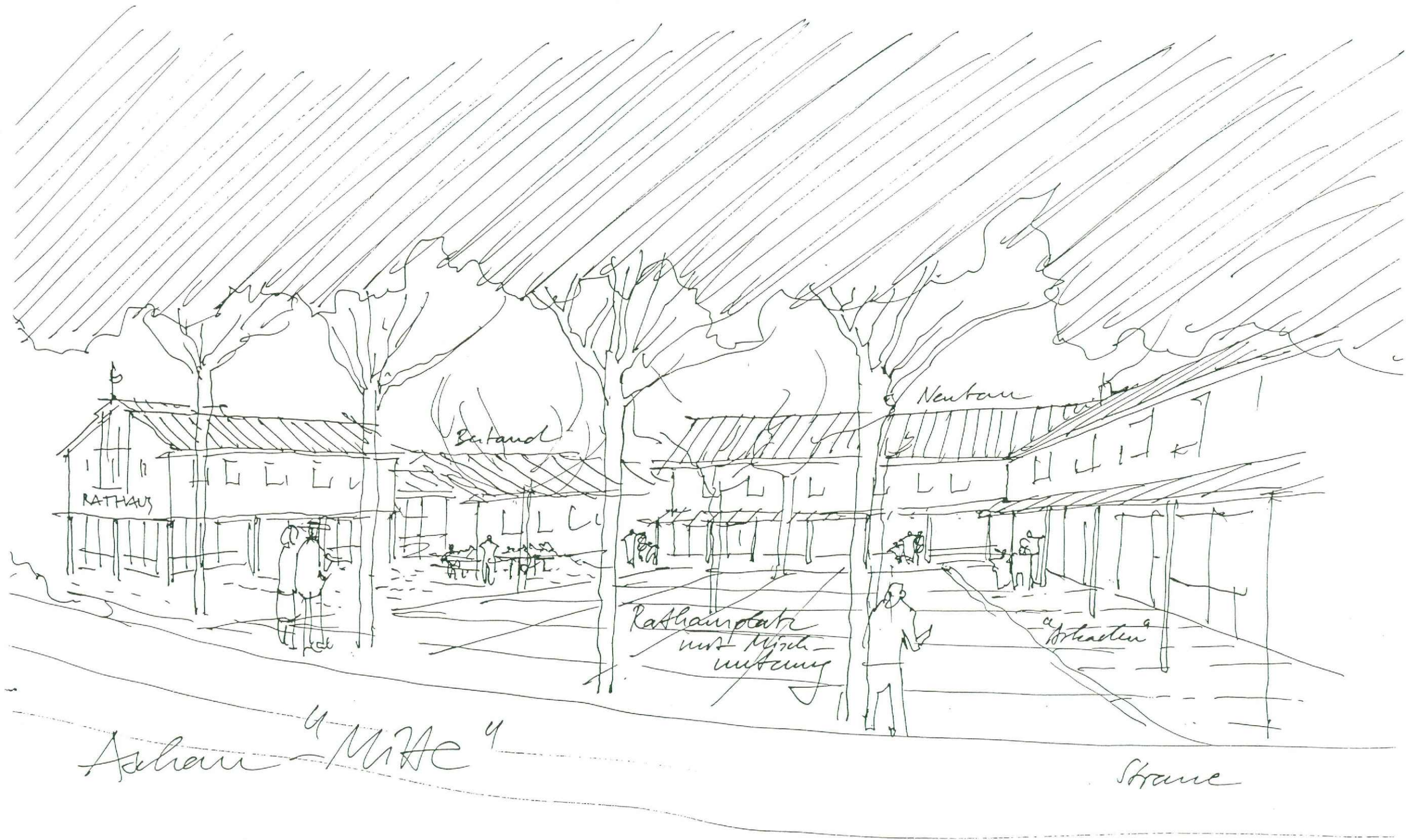
1. OHNE  
RATHAUSERWEITERUNG



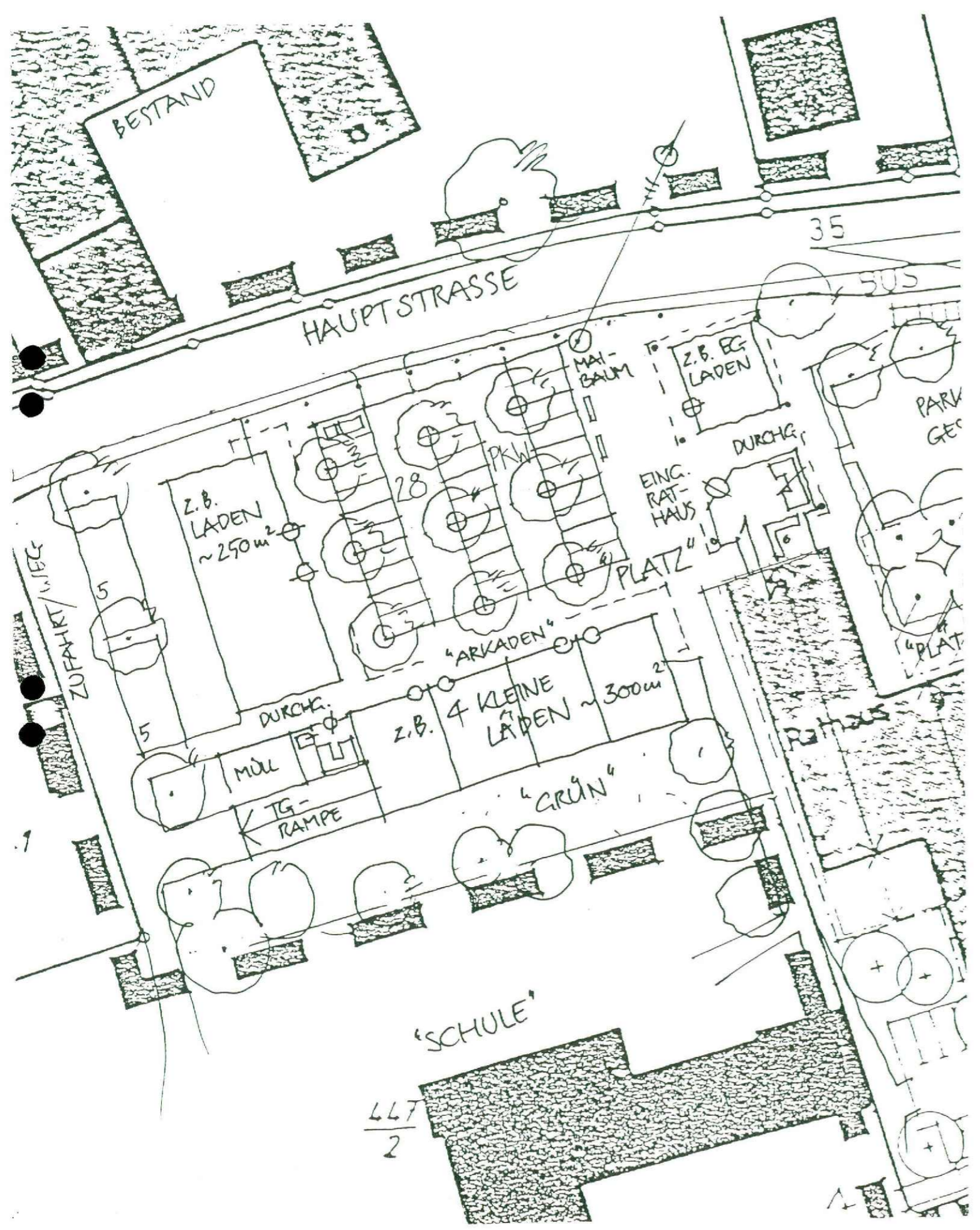
2. RATHAUSERWEITERUNG  
MIT "ZELTDACH"



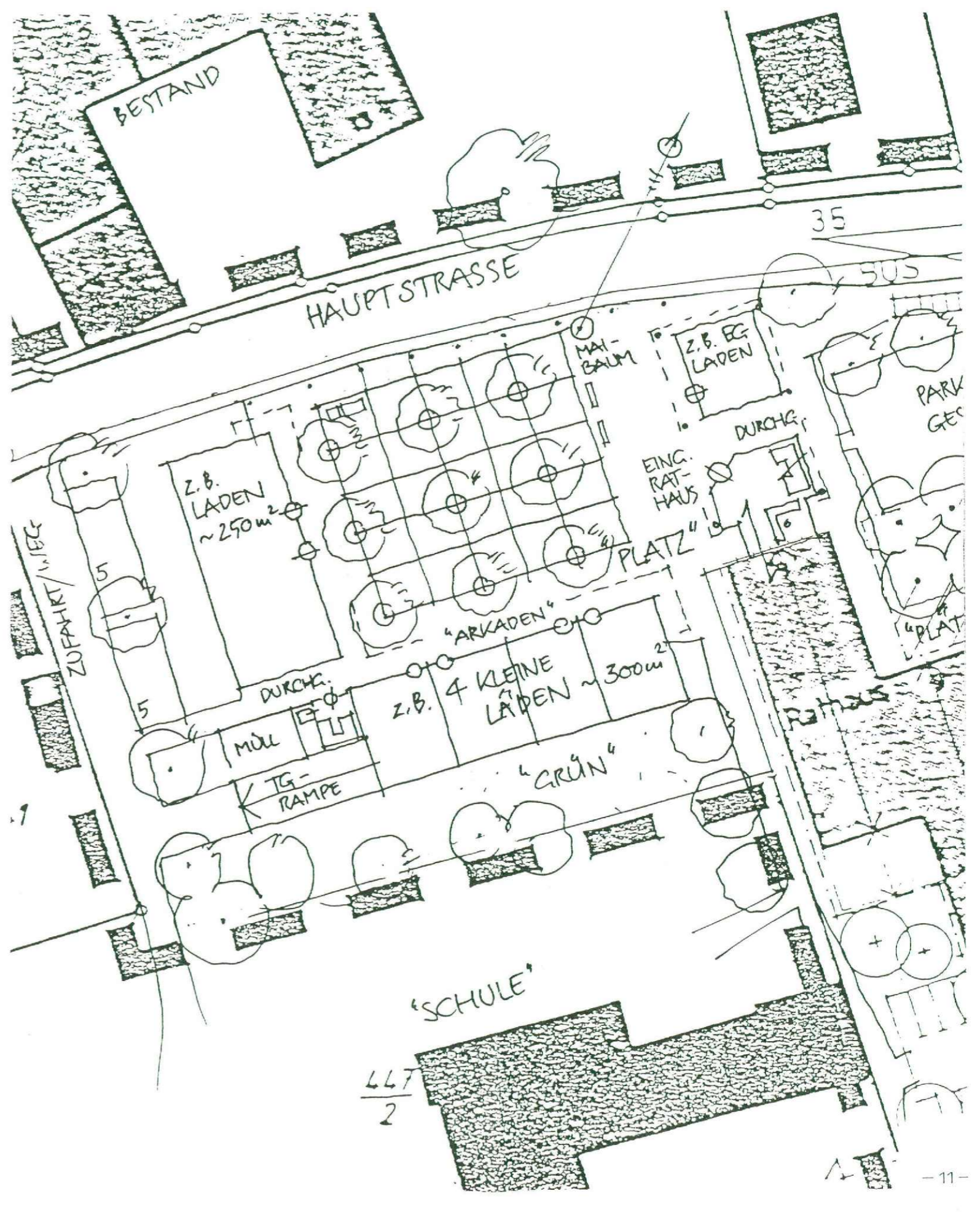
3. RATHAUSERWEITERUNG  
MIT "SATTELDACH"



1. WERKTAGS: PLATZ MIT 28 STELLPLÄTZEN



2. WOCHENENDE: REINE PLATZFLÄCHE, ZB. FÜR MARKT



ANLAGE 7: ERWEITERUNGSVORSCHLAG 1 FÜR 2. BAUABSCHNITT

M. 1:1000



ERWEITERUNGSVORSCHLAG 1  
 2. BA WIRD ÜBER DEN ALMSHUBERWEG  
 VON OSTEN AUS ERSCHLOSSEN.  
 ZWISCHEN 1. UND 2. BA ENTSTEHT EIN  
 GROSSZÜGIGER GRÜNZUG MIT FUSSWEGEN.  
 2. BA KÖNNTE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 ZUM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET UMGEWIDMET  
 WERDEN.

M \* 1:1000



## ANLAGE 9: AUSZUG/ZUSAMMENFASSUNG AUS LÄRM-SCHUTZGUTACHTEN FÜR DAS BAUGEBIET

### 4.3 Beurteilung

Die detaillierte Berechnung der Schallimmissionen und ihre Beurteilung in den einzelnen Zeiträumen erbrachte für den Fall der derzeitigen Nutzung der Sportanlagen, daß selbst an einer bis auf 5 m Abstand an die Bebauungsplangrenze heranrückenden Mischgebietsbebauung keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten auftreten.

Im Fall, daß Fußballpunktspiele entgegen der langjährigen Gewohnheit, wie andernorts üblich, an Sonntagen (und dann in der Ruhezeit 13.00 bis 15.00 Uhr) stattfinden, kann der Immissionsrichtwert überschritten werden. Dies gilt auch für Betrieb in der Nachtzeit.

Wenn man bei der Sportanlage nicht nur den derzeitigen Betrieb, sondern auch mögliche Veränderungen zulassen will, so sollte der Abstand zwischen Grenze Sportplatz und Mischgebietsbebauung vergrößert werden, oder es sollten an den Fassaden nahe am Spielfeld keine Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden.

Wenn das Grundstück durch eine Stichstraße von der Hauptstraße aus erschlossen wird, so soll diese am Sportgelände entlanggeführt werden, um dadurch den Abstand zwischen Bebauung und Sportgelände zu vergrößern.

Eine weitere Möglichkeit, mehr Planungssicherheit zu erreichen, wäre die Teilung des Mischgebiets in einen Bereich für Wohnen im Norden und einen Bereich für Gewerbe im Süden. Aber auch an Fenstern von Aufenthaltsräumen von Betrieben (z.B. Büros) müssen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

### 5. Zusammenfassung

Die Messung der Geräusche bei Fußballtraining und Fußballspiel und die darauf aufbauende Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erbrachte, daß an den nächsten möglichen Immissionsorten im geplanten Mischgebiet (Baugrenze in 5 m Entfernung von der Bebauungsplangrenze) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn man vom Fortbestand des derzeitigen Betriebs auf den Sportanlagen ausgeht.

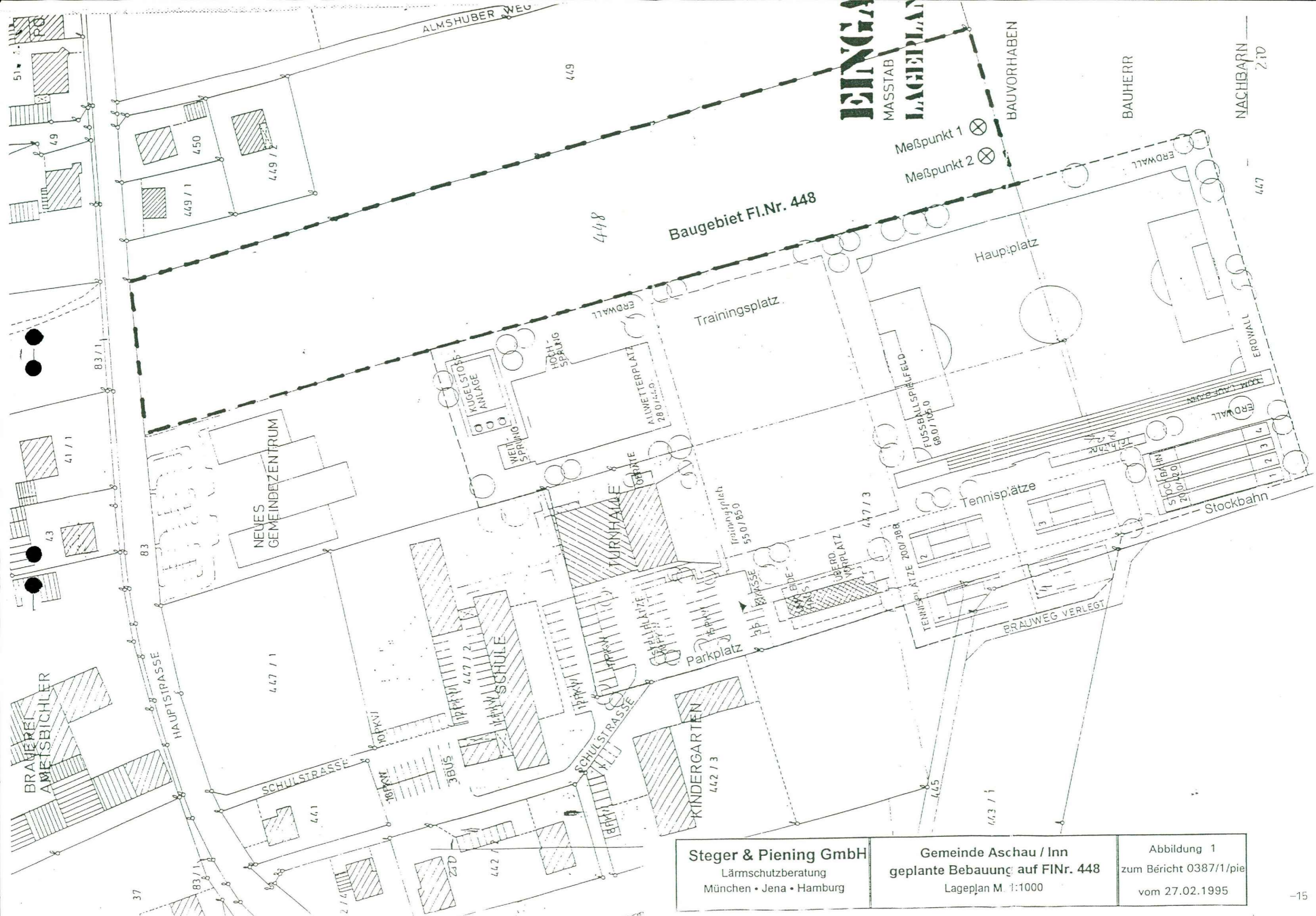
Wenn man hier jedoch Veränderungen (z.B. Fußballpunktspiel am Sonntag nachmittag) zulassen will, so ist ein größerer Abstand einzuhalten.

Vorgeschlagen wird für diesen Fall, in einem mindestens 20 m breiten, an das Sportgelände angrenzenden Streifen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zum Sportgelände zuzulassen. Diesen Streifen könnte man dann für eine ggf. erforderliche Erschließungsstraße zur Hauptstraße nutzen.

Generell wird vorgeschlagen, wenn das Mischgebiet in einen gewerblichen und einen Wohnbereich aufgliedert werden soll, den Wohnbereich in die nördliche und den Gewerbebereich in die südliche Hälfte zu legen.

  
Dipl.-Ing. A. Piening





**PIENING**  
 MASSTAB  
**LAGEPLAN**

Baugebiet FI.Nr. 448

**Steger & Piening GmbH**  
 Lärmschutzberatung  
 München • Jena • Hamburg

Gemeinde Aschau / Inn  
 geplante Bebauung auf FINr. 448  
 Lageplan M. 1:1000

Abbildung 1  
 zum Bericht 0387/1/pie  
 vom 27.02.1995

# LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 12.06.1997

Landratsamt Mühldorf a. Inn  
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde  
Aschau a. Inn

84544 Aschau a. Inn

Ihr Zeichen: Herr Völzke/do  
Ihr Schreiben vom: 20.03.1997

**Bauleitplanung;**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Rathaus" der Gemeinde Aschau**  
**a. Inn**  
**hier: Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 28.01.1997  
1 Verfahrensordner  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

## B e s c h e i d :

Der am 10.06.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Rathaus" (Planfassung vom 18.12.1995 mit Änderungsvermerken vom 05.07.1996 und vom 28.01.1997) verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings ist folgende Auflage geboten:

Die Begründung ist vom 1. Bürgermeister zu unterschreiben und mit dem Planfassungsdatum vom 28.01.1997 zu versehen.

### Gründe:

Der Bebauungsplan "Am Rathaus" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorliegt.

....

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiellrechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene Mischgebiet mit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (1. Änderung) überein. Die Trägerbeteiligung sowie die erste Auslegung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durchgeführt. Maßgebliche Einwendungen gegen die ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen der 1. Flächennutzungsplanänderung entwickelt sein wird (vgl. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Rd.Nr. 16 ff zu § 8 BauGB).

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit, sie kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschluß ist hierfür nicht erforderlich.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.

gez.

Hoch  
Reg.-Rat

in Abdruck an:

Sachgebiet 3672

Herrn Beck

im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung

i.d.F. vom 28.01.1997

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn

Az (bitte bei Antwort angeben) 61-610/2 SG 35/4 st -	Bearbeiter Herr Heimerl	Mühldorf a. Inn, den 04.09.1997
┌  Sachgebiet 36/2 Herrn Beck  im Hause  └	┌       └	Tel. Durchwahl-Nummer: 08631/699-336
		Ihr Schreiben / Ihr Anruf vom
		Ihr Aktenzeichen

*genehm. Fassung 22.09.97 JH*

Betreff: Bauleitplanung;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Rathaus" der Gemeinde  
Aschau a. Inn

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 28.01.1997  
1 Bescheid vom 12.06.1997  
1 Bekanntmachung

Mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Stellungnahme

baldige Erledigung

Rückgabe nach Kenntnisnahme

Weiterleitung an

Mitteilung über den Sachstand

Ausfüllung und Rücksendung  
anliegender Vordrucke

zum Verbleib  Abgabennachricht wurde erteilt

Der Eingang Ihres Schreibens vom \_\_\_\_\_ wird bestätigt.

Beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.  
*Heimerl*  
Heimerl

Zutreffendes ist angekreuzt