

Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

Satzungs - Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Rathaus II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 10.09.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Rathaus II“ i.d.F. vom 14.05.2013 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Rathaus II“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Aschau a. Inn, im Rathaus, Zimmer Nr. 2 während der allgemeinen Dienststunden (Mo bis Fr. 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Do zusätzlich 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach


1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.


Aschau a. Inn, 30.12.2013

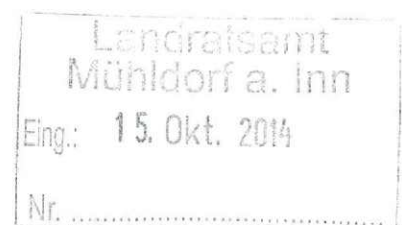
Angeschlagen an den Amtstafeln am 10.01.2014
Abzunehmen am 31.01.2014


.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

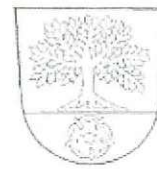


Aschau a. Inn, 31.01.2014


.....
Krämer, Verw. Fachwirt



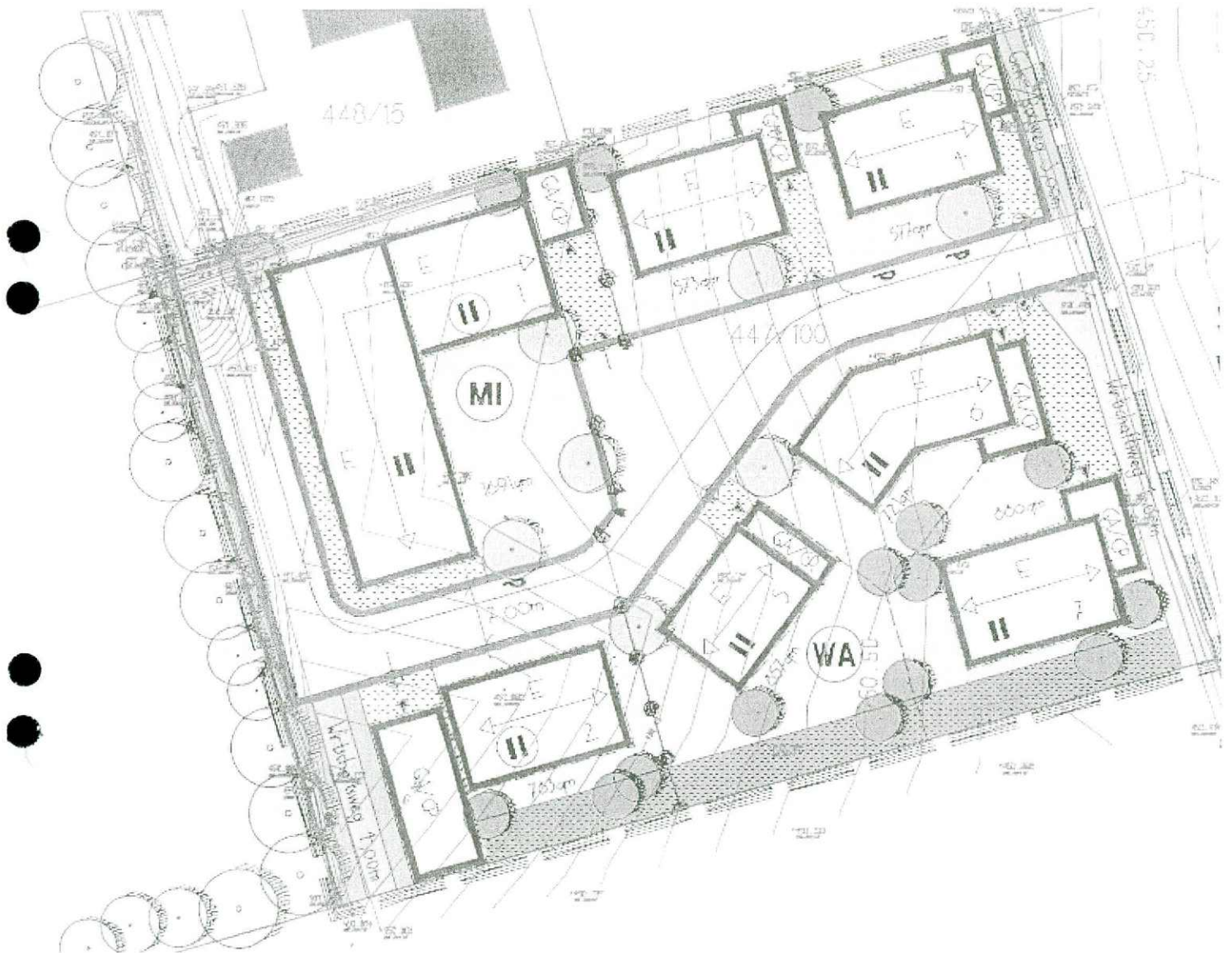
BP 06 001



Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

Satzungs - Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Rathaus II“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
11 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten
12 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche
Tabelle mit Spalten: Nutzung, Grundflächenzahl-GRZ, Geschossflächenzahl-GFZ
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude)
2.2.2 Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude im MI (Parzelle 1-2)
2.2.3 Wohngebäude im WA (Parzellen 3-7)
2.3 Höhe baulicher Anlagen
Tabelle mit Spalten: Bauart, Höhe
Definition: Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut...
2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
Tabelle mit Spalten: Bauart, Größe in qm
6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
Tabelle mit Spalten: Bauart, Wohneinheiten (WE)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYVO)
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude)
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: bei Bautyp A: max. 35°
bei Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Bei FD ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung zulässig.
Dachaufbauten: unzulässig
7.1.2 Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude
Bautyp A:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
unzulässig
Bautyp B:
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
unzulässig
Zwisch-/Standgebäude:
Bautyp B:
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
unzulässig
7.1.3 Wintergartenbauten/Erker
Die Baugrenze darf bis zu einer Tiefe von 2,00 m und maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden.
7.2 Garagen/Carports/Nebengebäude (§ 14 BauNVO)
7.3 Private Verkehrsflächen
7.3.1 Stauraum
7.3.2 Stellplätze
7.4 Abstandsflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.5 Einfriedungen
7.6 Gestaltung des Geländes
7.6.1 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.2 Stützmauern
7.6.3 Geländehöhen
7.6.4 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.5 Stützmauern
7.6.6 Geländehöhen
7.6.7 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.8 Stützmauern
7.6.9 Geländehöhen
7.6.10 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.11 Stützmauern
7.6.12 Geländehöhen
7.6.13 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.14 Stützmauern
7.6.15 Geländehöhen
7.6.16 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.17 Stützmauern
7.6.18 Geländehöhen
7.6.19 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.20 Stützmauern
7.6.21 Geländehöhen
7.6.22 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.23 Stützmauern
7.6.24 Geländehöhen
7.6.25 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.26 Stützmauern
7.6.27 Geländehöhen
7.6.28 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.29 Stützmauern
7.6.30 Geländehöhen
7.6.31 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.32 Stützmauern
7.6.33 Geländehöhen
7.6.34 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.35 Stützmauern
7.6.36 Geländehöhen
7.6.37 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.38 Stützmauern
7.6.39 Geländehöhen
7.6.40 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.41 Stützmauern
7.6.42 Geländehöhen
7.6.43 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.44 Stützmauern
7.6.45 Geländehöhen
7.6.46 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.47 Stützmauern
7.6.48 Geländehöhen
7.6.49 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.50 Stützmauern
7.6.51 Geländehöhen
7.6.52 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.53 Stützmauern
7.6.54 Geländehöhen
7.6.55 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.56 Stützmauern
7.6.57 Geländehöhen
7.6.58 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.59 Stützmauern
7.6.60 Geländehöhen
7.6.61 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.62 Stützmauern
7.6.63 Geländehöhen
7.6.64 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.65 Stützmauern
7.6.66 Geländehöhen
7.6.67 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.68 Stützmauern
7.6.69 Geländehöhen
7.6.70 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.71 Stützmauern
7.6.72 Geländehöhen
7.6.73 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.74 Stützmauern
7.6.75 Geländehöhen
7.6.76 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.77 Stützmauern
7.6.78 Geländehöhen
7.6.79 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.80 Stützmauern
7.6.81 Geländehöhen
7.6.82 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.83 Stützmauern
7.6.84 Geländehöhen
7.6.85 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.86 Stützmauern
7.6.87 Geländehöhen
7.6.88 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.89 Stützmauern
7.6.90 Geländehöhen
7.6.91 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.92 Stützmauern
7.6.93 Geländehöhen
7.6.94 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.95 Stützmauern
7.6.96 Geländehöhen
7.6.97 Abtragungen/Aufschüttungen
7.6.98 Stützmauern
7.6.99 Geländehöhen
7.70 Abtragungen/Aufschüttungen
7.71 Stützmauern
7.72 Geländehöhen
7.73 Abtragungen/Aufschüttungen
7.74 Stützmauern
7.75 Geländehöhen
7.76 Abtragungen/Aufschüttungen
7.77 Stützmauern
7.78 Geländehöhen
7.79 Abtragungen/Aufschüttungen
7.80 Stützmauern
7.81 Geländehöhen
7.82 Abtragungen/Aufschüttungen
7.83 Stützmauern
7.84 Geländehöhen
7.85 Abtragungen/Aufschüttungen
7.86 Stützmauern
7.87 Geländehöhen
7.88 Abtragungen/Aufschüttungen
7.89 Stützmauern
7.90 Geländehöhen
7.91 Abtragungen/Aufschüttungen
7.92 Stützmauern
7.93 Geländehöhen
7.94 Abtragungen/Aufschüttungen
7.95 Stützmauern
7.96 Geländehöhen
7.97 Abtragungen/Aufschüttungen
7.98 Stützmauern
7.99 Geländehöhen
8 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

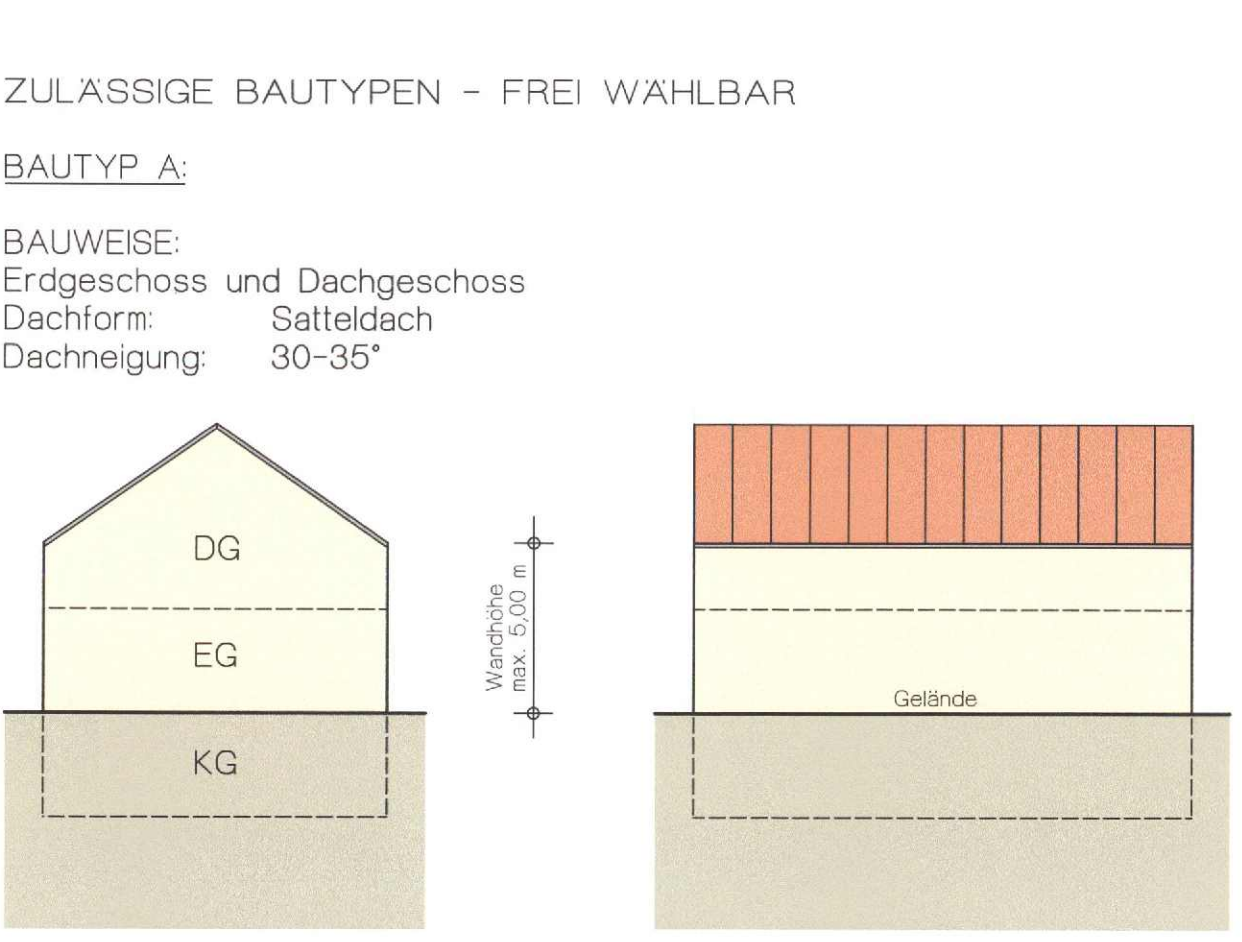
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- B) GRUNDORDNUNGSPLAN
9 PFLANZMASSNAHMEN
9.1 Öffentliche Flächen
9.2 Private Grundstücksflächen
9.2.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließung ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
9.2.2 In der Parzelle ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
9.2.3 Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m zu Verriegelung freizuhalten.
9.2.4 Grenzt private Grundstücksflächen an öffentliche Erschließungsflächen an ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrasen, Rasen oder Magerweiden herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
9.2.5 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
9.2.6 Hecken aus Thuja in Arten und Sorten, sowie Nadelgehölze sind nicht erlaubt.
9.2.7 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
9.2.8 Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.
9.2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen
9.3.1 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen.
9.3.2 Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
9.3.3 Die Pflanzung der Gehölze auf öffentlichen Flächen ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen.
9.3.4 Der Grenzabstand von Pflanzen (Art. 47 AGBGB) und der Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB), ist zu beachten.
9.3.5 Baumaßnahmen sind zu Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
9.3.6 Die zu pflanzenden Gehölze sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.
Tabelle mit Spalten: Gehölzname, Größe mind., mDB, STU
Kleinbäume
Größe mind. 3 xv., mDB, STU 16-18
Acer capresse
Carpinus betulus
Crataegus in Arten
Prunus avium
Prunus pedunculata
Prunus pyramidalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Kornelkirsche
Felder Haselnuss
Hornbuche
Weißdorn in Arten
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Hitz-Eiche
Mehlbirne
Gemeine Eberesche
Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten
Größe mind. 3 xv., mDB, STU 16-18
Sträucher
Größe mind. 2 xv., oB, 60-100
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cornus monogyna
Sorbus europaea
Hippocrepis emerus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa in Arten
Rubus in Arten
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Waldrebe in Arten und Sorten
Efeu
Kletternde Heckenkirsche in Arten
Kletterrosen in Sorten
Weinrebe in Sorten
Rankpflanzen und Kletterpflanzen
Dietels in Arten und Sorten
Hedera helix
Lonicera in Arten
Rosa in Sorten
Vitis in Arten
Waldrebe in Arten und Sorten
Efeu
Kletternde Heckenkirsche in Arten
Kletterrosen in Sorten
Weinrebe in Sorten

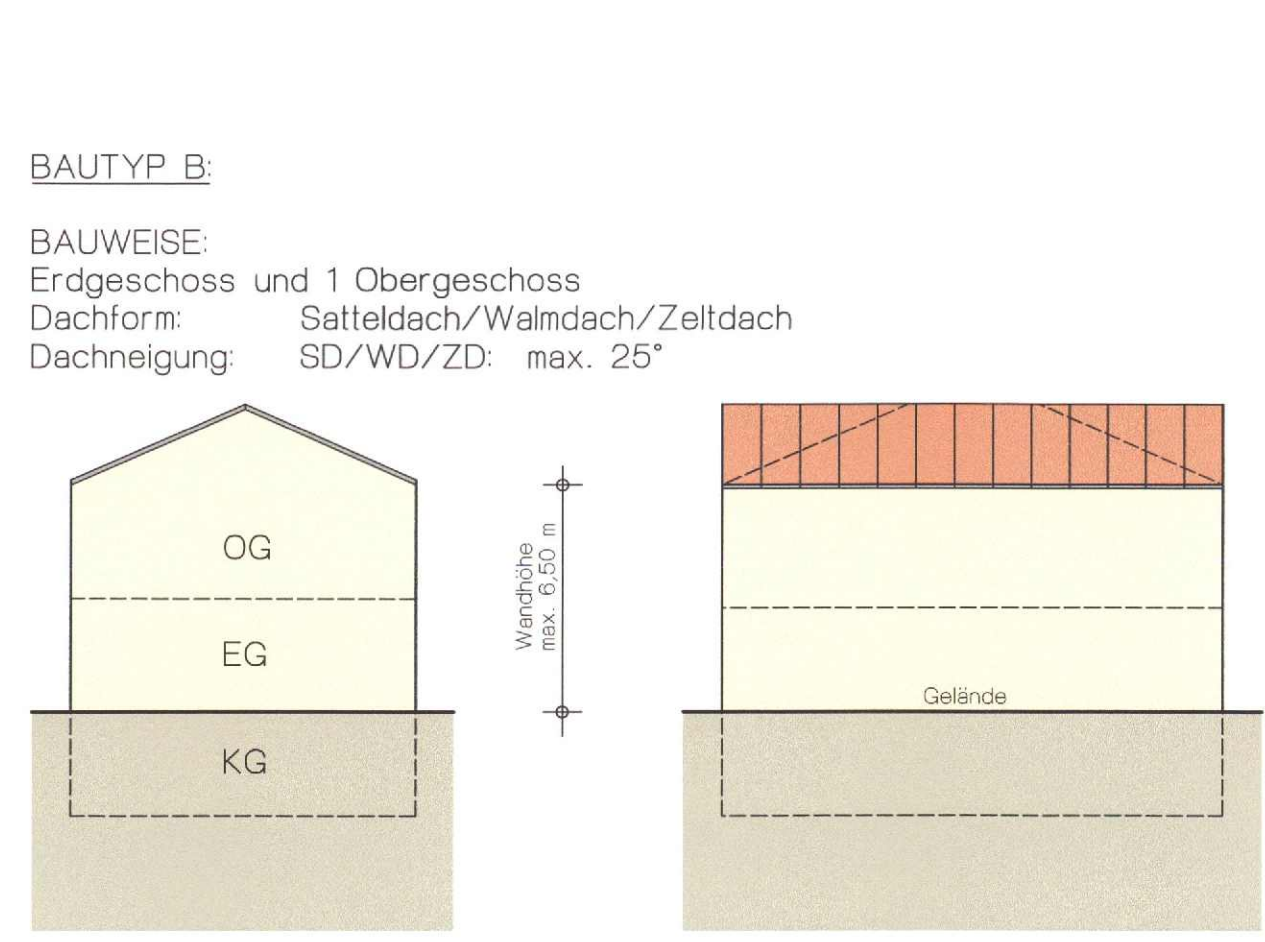
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 10 AUSGLEICHSPFLANZUNG
Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes
Die insgesamt erforderliche Ausgleichsfläche von 2.565,4 qm wird auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebietes auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn, welches westlich von Aschau in Steinbach Holz liegt, ausgeglichen.
Bei der Fläche handelt es sich um eine bestehende 36.600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Okokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde.
Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind.
Insgesamt stehen noch 25.488 m² zur Verfügung.
In Zuge der beschriebenen Maßnahmen soll nun die Ausgleichsfläche von 2.565,4 m² abgebaut werden.
Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2% pro Jahr (51 m³ pro Jahr) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 1.953,4 m² vom Okokonto abgebaut werden.
Der Ausgleichsbedarf ist somit gedeckt.
Zeichnerische Darstellung der Ausgleichsfläche
Steinbach Holz
Tabelle mit Spalten: Flurstück, Fläche, m², Gemarkung, Flurstück, Fläche, m², Gemarkung, Flurstück, Fläche, m², Gemarkung

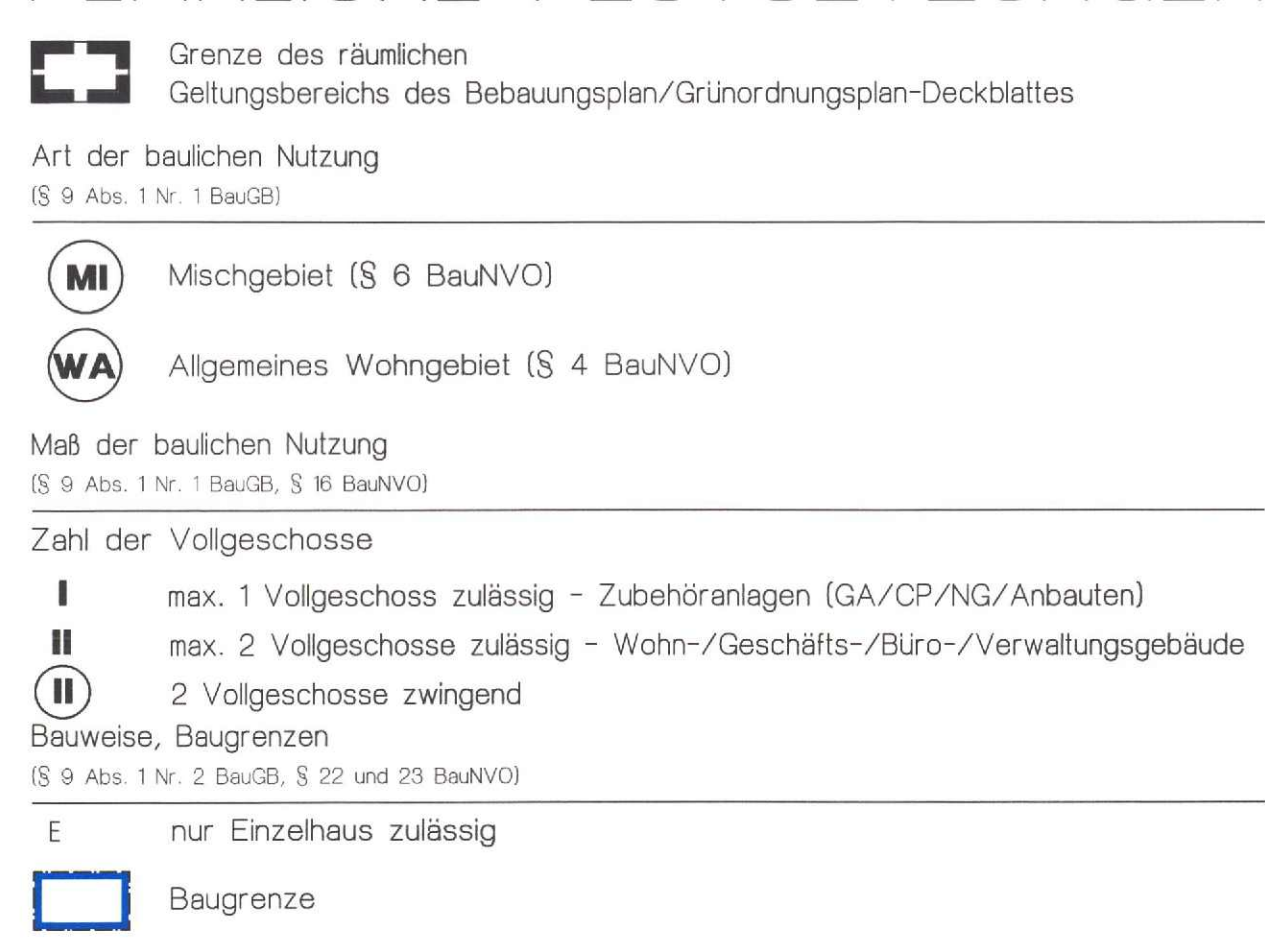
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200



SCHEMASCHNITTE M 1 : 200



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



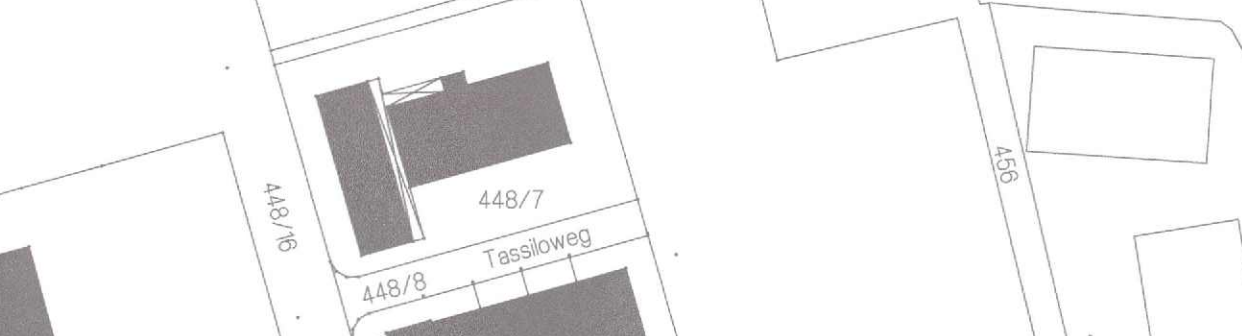
PLANLICHE FESTSETZUNGEN



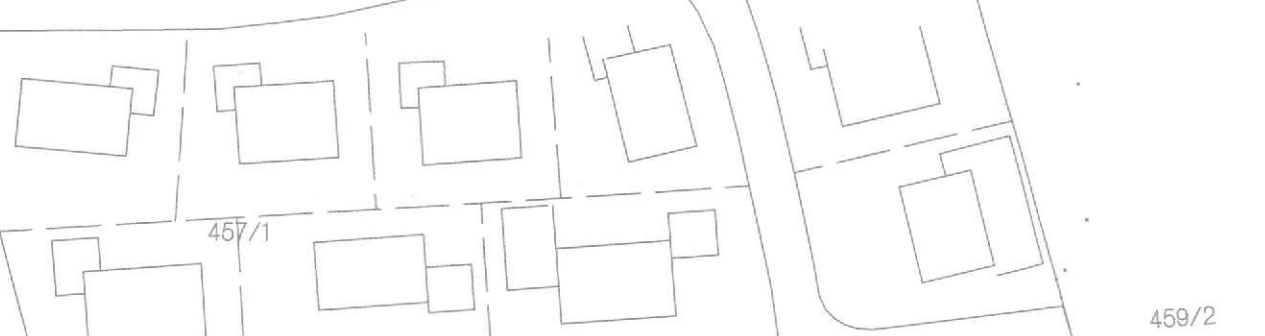
TEXTLICHE HINWEISE

- 1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
2 LEUCHTMITTEL
3 NACHBARSCHAFTSRECHT/GRENZABSTÄNDE
4 DENKMALSCHUTZ
5 GRUNDWASSERSCHUTZ
6 REGENERATIVE ENERGIENTUTZUNG

ZULÄSSIGE BAUTYPEN - FREI WÄHLBAR



ZULÄSSIGE BAUTYPEN - FREI WÄHLBAR



PLANLICHE HINWEISE

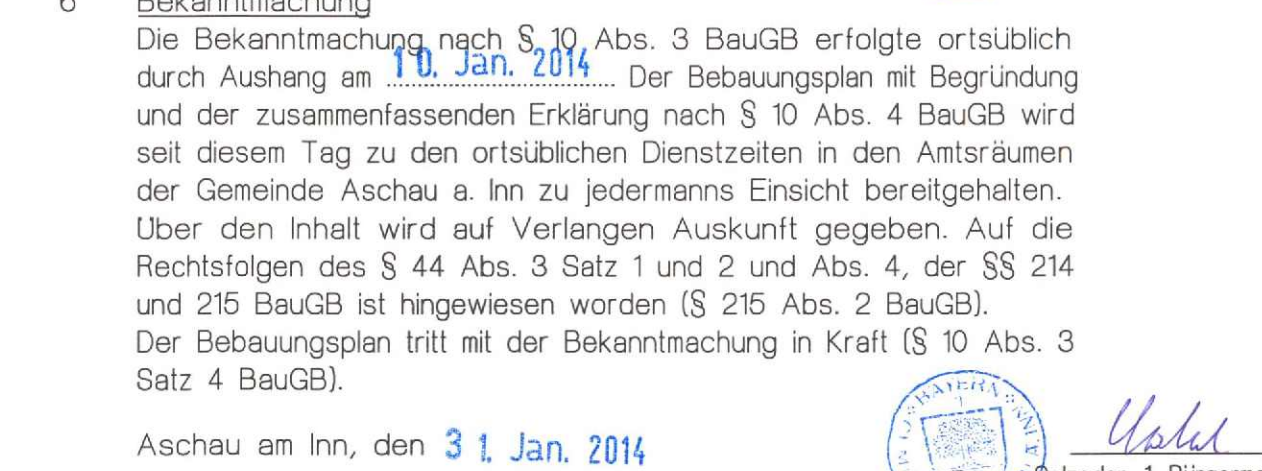
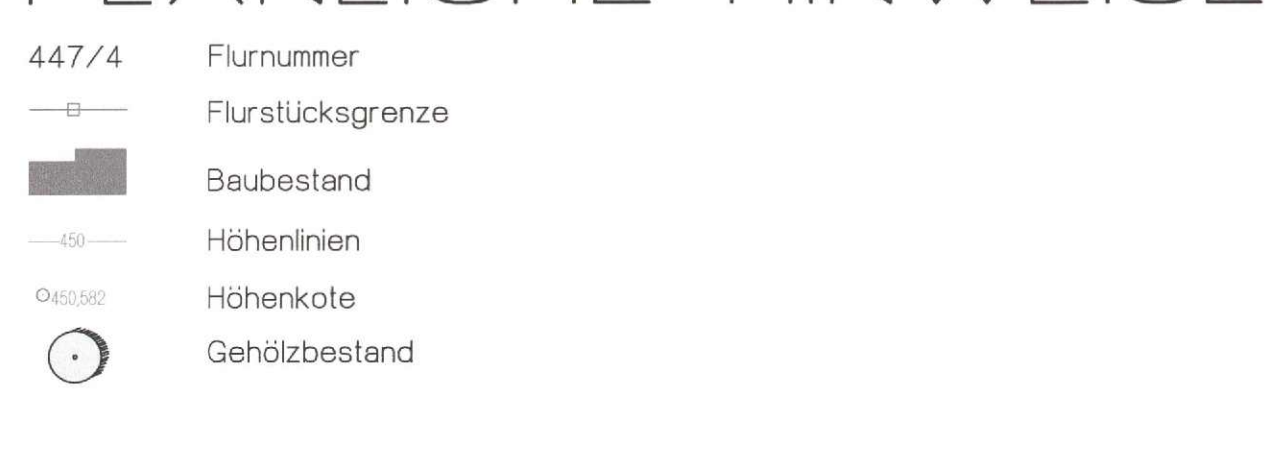
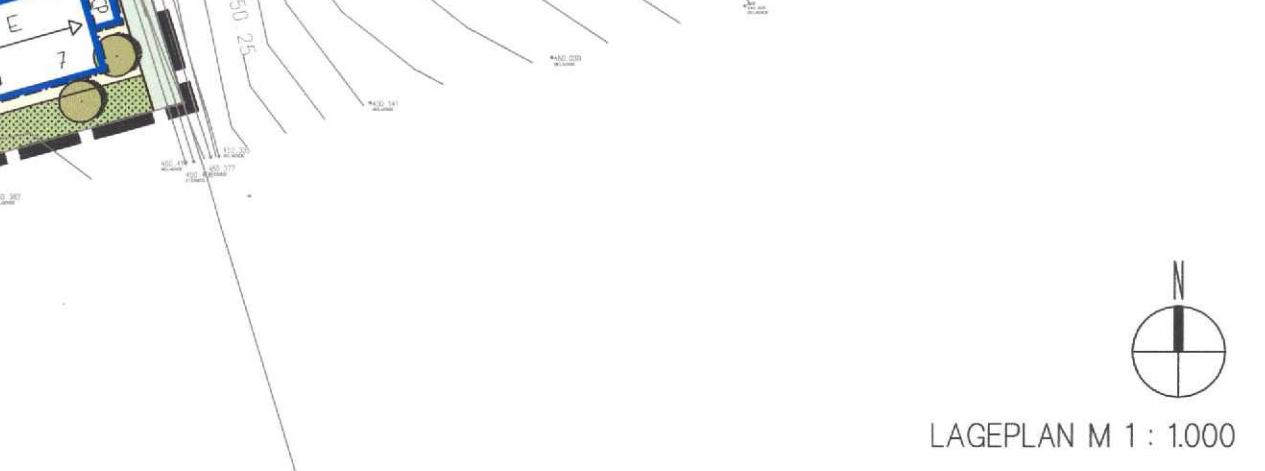
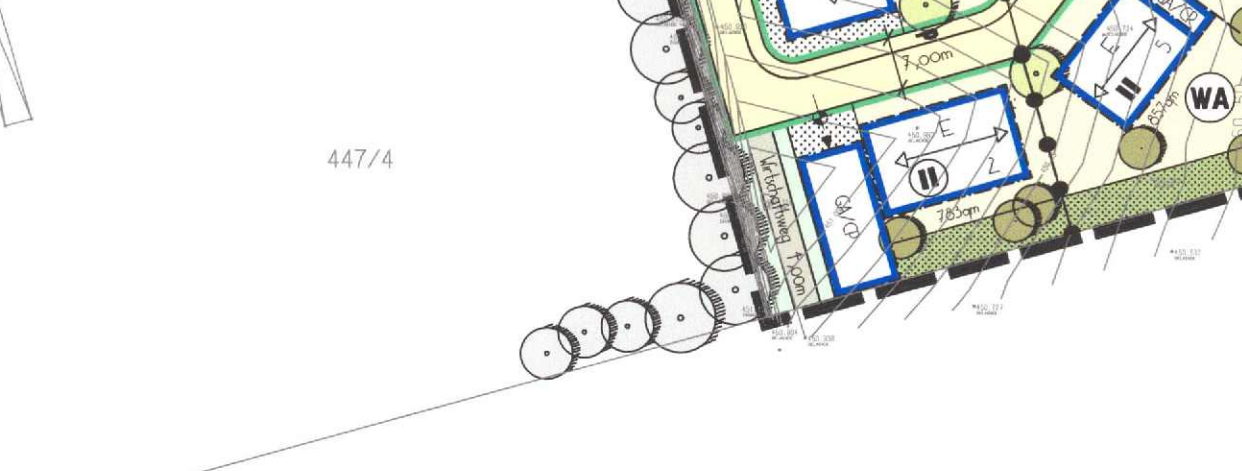


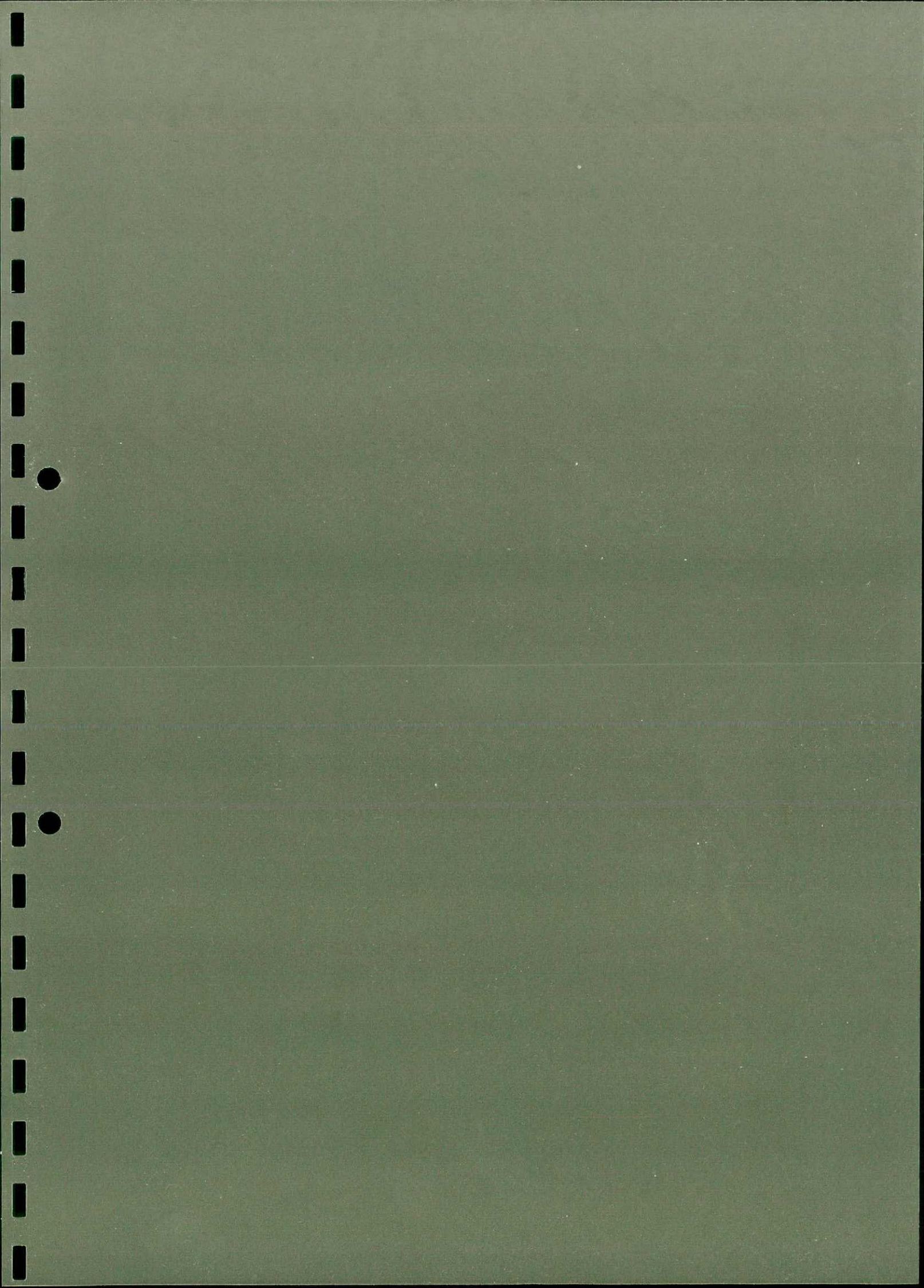
VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Aufstellungsbeschluss
2 Öffentliche Auslegung
3 Beteiligung der Behörden
4 Satzungsbeschluss
5 Ausfertigung
6 Bekanntmachung

BEBAUUNGSPLAN GRÜNDUNGSPLAN AM RATHAUS II DECKBLATT NR. 01

Administrative Informationen zum Bebauungsplan, einschließlich Gemeindeführung, Kontaktdaten, Datum und Unterschriften.





Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Okt. 2014
Nr.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

AM RATHAUS II
DECKBLATT NR. 01

| | |
|------------------|---------------|
| GEMEINDE | ASCHAU A. INN |
| LANDKREIS | MÜHL DORF/INN |
| REGIERUNGSBEZIRK | OBERBAYERN |



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau a. Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau a. Inn



Alwin Gebhard
1. Bürgermeister

PLANUNG

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 10.09.2013



Projekt Nr.: 13-0681_BBP_D



INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

| | SEITE |
|---|-------|
| 1 LAGE IM RAUM | 4 |
| 2 INSTRUKTIONSGEBIET | 4 |
| 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 5 |
| 3.1 Veranlassung | 5 |
| 3.2 Bestand | 5 |
| 3.3 Entwicklung | 5 |
| 4 RAHMENBEDINGUNGEN | 6 |
| 4.1 Rechtsverhältnisse | 6 |
| 4.2 Planungsvorgaben | 7 |
| 4.2.1 Landesentwicklungsprogramm | 7 |
| 4.2.2 Regionalplan | 7 |
| 4.2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan | 7 |
| 5 VERFAHRENSHINWEISE | 8 |
| 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG | 9 |
| 6.1 Vorbemerkung | 9 |
| 6.2 Nutzungskonzept | 9 |
| 6.3 Höhenentwicklung | 11 |
| 6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen | 11 |
| 6.5 Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 6.6 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse | 11 |
| 7 ERSCHLIESSUNG | 12 |
| 7.1 Verkehr | 12 |
| 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 12 |
| 7.3 Wasserwirtschaft | 13 |
| 7.3.1 Wasserversorgung | 13 |
| 7.3.2 Abwasserbeseitigung | 13 |
| 7.3.3 Grundwasser | 14 |
| 7.3.4 Hochwasser | 14 |
| 7.4 Energie | 14 |
| 7.5 Abfallentsorgung | 15 |
| 7.6 Telekommunikation | 15 |
| 8 IMMISSIONSSCHUTZ | 16 |
| 8.1 Verkehrslärm | 16 |
| 8.2 Sport- und Freizeitlärm | 16 |
| 8.3 Gewerbelärm | 17 |
| 8.4 Geruchsmissionen | 17 |
| 9 ALTLASTEN | 17 |
| 10 DENKMALSCHUTZ | 18 |
| 10.1 Bodendenkmäler | 18 |
| 10.2 Baudenkmäler | 18 |
| 11 BRANDSCHUTZ | 19 |
| 12 FLÄCHENBILANZ | 20 |
| 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN | 21 |
| 14 VERWENDETE UNTERLAGEN | 22 |

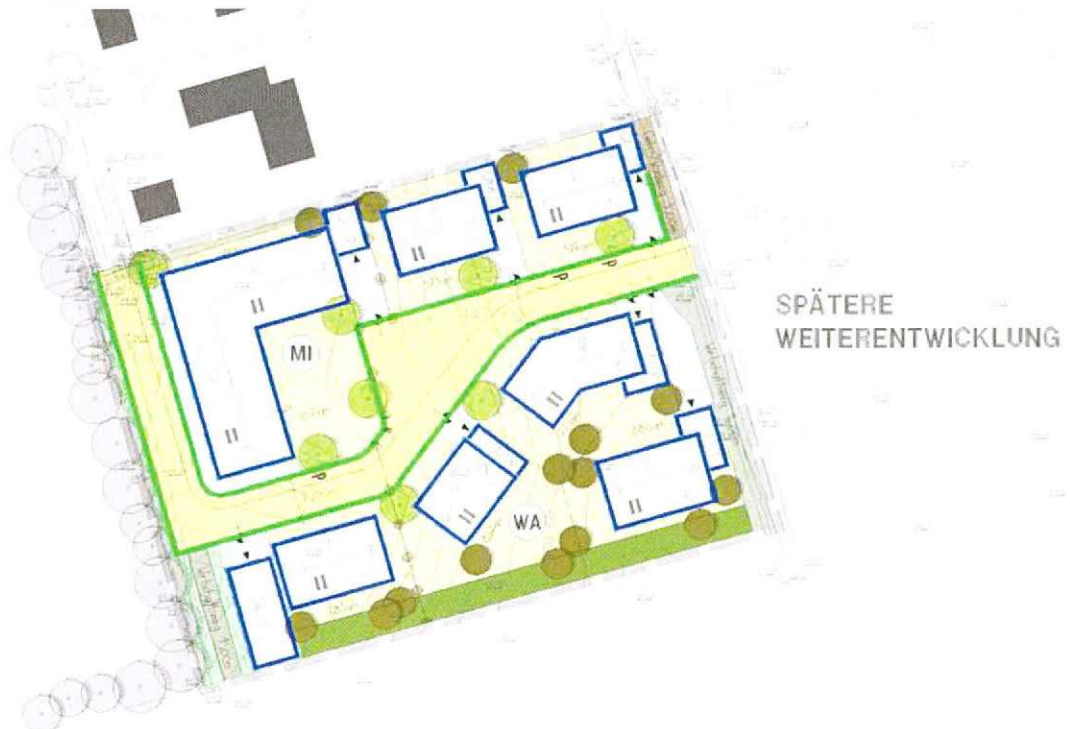
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: www.geodaten.bayern.de/BayernViewer2.0

Ausschnitt digitale Flurkarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes



Quelle: KomPlan

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aschau a. Inn liegt innerhalb der Region 18 – Südostoberbayern im nördlichen Bereich, ist dabei dem Landkreis Mühldorf a. Inn zugeordnet und befindet sich dort relativ zentral gelegen. Die Gemeinde ist nicht an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse gelegen, jedoch liegt sie an der regionalen Achse Mühldorf a. Inn – Waldkraiburg – Gars a. Inn – Wasserburg.

Der vorgesehene Planungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Aschau und erstreckt sich unmittelbar östlich des Sportgeländes in Fortführung der hier bereits vorhandenen Siedlungstätigkeit.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes AM RATHAUS II – DECKBLATT NR. 01 befinden sich dabei nachfolgende Grundstücke:

Fl.Nr. 447/100

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Mischgebietsflächen sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten einschließlich Rathausstraße

Im Westen: Sportgelände Aschau am Inn

Im Süden: landwirtschaftliche Nutzflächen - Außenbereich

Im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen - Außenbereich

Luftbild mit Lage des Planungsbereiches



Quelle: www.geodaten.bayern.de

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat beschlossen, den Bebauungsplan/ Gründordnungsplan Am Rathaus II im Hauptort Aschau durch das vorliegende Deckblatt Nr. 01 zu ändern.

Durch die Änderung der Bauleitplanung sollen die Parzellen 1 und 2, im vorliegenden Deckblatt zu einer Parzelle (Parzelle 1) umgewandelt werden.
Neben der Anpassung der Verkehrsflächen wird zudem der Stauraum für Garagen generell auf 5 m zur Straße erweitert (Parzelle 2, 5 und 6)

Insgesamt werden sämtliche Festsetzungen hinsichtlich städtebaulicher sowie grünordnerische Belange auf die vorliegende Planung angepasst und auf den Inhalt der Änderung definiert, um den vorgenannten Zielsetzungen und gleichzeitig den aktuellen rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

3.2 Bestand

Der Planungsbereich wurde im Frühjahr 2012 auf Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme gesichtet.

Gegenwärtig handelt es sich bei der vorgesehenen Baugebietsfläche und landwirtschaftliche Nutzflächen am Ortsrand von Aschau, die ackerbaulich genutzt werden.

Im Westen grenzt unmittelbar das Sportgelände Aschau an den Planungsbereich heran. Hier bestehen massive Gehölzbestände aus Baum- und Strauchgruppen, die vollständig auf Flächen des Sportgeländes liegen.

Im Norden des Planungsgebietes grenzen teilweise Hausgartennutzungen der vorhandenen Siedlungsflächen an, sowie gegenwärtig noch ungenutzte Bauflächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden.

3.3 Entwicklung

Ziel der Änderung ist aus Sicht der Gemeinde die Mobilmachung vorhandener Baugebietsflächen zu ermöglichen, um Bauwilligen in der Gemeinde ein alternatives Angebot an Ansiedlungsflächen zur Verfügung zu stellen.

In vorliegender Situation handelt es sich um Bauflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der allerdings gegenwärtig nur in Teilbereichen umgesetzt wurde.

Entsprechende Bauanfragen potentieller Bauinteressen liegen für den Änderungsbe- reich zwischenzeitlich vor und haben die Gemeinde zur Änderungsplanung veranlasst.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Mit Datum vom 20.07.2004 ist die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar. Daraus resultierend leitet sich für (fast) alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Die zwischenzeitlich am 01.01.2007 in Kraft getretene erneute Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Des Weiteren wurden allerdings auch eine Reihe weiterer Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, die vorhabenbezogenen Planungen, zentrale Versorgungsbereiche, Vorhaben im nicht beplanten Bereich sowie abweichende Tiefen bei Abstandsflächen beinhalten.

Der Planungsbereich ist vollständig Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Am Rathaus II, Baurecht liegt somit für den vollständigen Änderungsbereich bereits vor.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch die Änderungen gewährleistet. Eine Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes *Am Rathaus II* ist durch die Änderungen nicht zu erwarten, da im Wesentlichen eine Anpassung der Parzellierung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandenen Gegebenheiten anhand der tatsächlichen Vermessung erfolgt. Die Grundflächenzahl im Mischgebiet von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 gelten uneingeschränkt auch für den Änderungsbereich.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet von 0,35 und die Geschossflächenzahl von 0,6 gelten uneingeschränkt auch für den Änderungsbereich.

Die Änderung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im *Vereinfachten Verfahren*, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, sowie im Wesentlichen die bisherigen Planungsziele erhalten bleiben.

Grünordnungsplan

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind grundsätzlich in die Änderung des vorliegenden Deckblattes Nr. 01 eingeflossen. Sämtliche hierzu erforderlichen Festsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Aussagen der Begründung zur Grünordnung hingegen sind nicht Bestandteil der Änderung. Hier gelten die Aussagen des rechtskräftigen Grünordnungsplanes uneingeschränkt weiter.

Flächennutzungs-/ Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Aschau ist für den betreffenden Planungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

4.2 Umweltprüfung

In vorliegendem Fall werden durch die Änderung nur geringfügige Anpassungen in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen, die eigentlichen Grundzüge der Planung allerdings nicht berührt. Aus diesem Grund erfolgt die Änderung der Planung im *Vereinfachten Verfahren* gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird somit abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Da die vorliegende Planung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt wird, kann somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2006 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Aschau nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Ihr obliegen weder zentralörtliche Aufgaben noch befindet sie sich an einer überregionalen Entwicklungsachse.

4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aschau a. Inn ist regionalplanerisch der Region 18 – Südostoberbayern zugeordnet und befindet sich in der nördlichen Region.

Nach den Aussagen des Regionalplanes ist Aschau a. Inn nicht an einer Entwicklungsachse von übergeordneter Bedeutung gelegen und die Gemeinde ist entsprechend den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

4.3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Aschau a. Inn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf am Inn.

Im Zuge der Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Aschau durch das Deckblattes Nr. 08, wurde eine Abstimmung auf die Planungssituation vorgenommen und die betreffenden Grundstücksflächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO abgeändert.

Das notwendige Änderungsverfahren hat parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Rathaus II“ stattgefunden.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes *Am Rathaus II* Deckblatt Nr. 01 erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Aschau am Inn hat in der Sitzung vom 14.05.2013 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch das Deckblatt Nr. 01 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan *Am Rathaus II* in der Fassung vom 14.05.2013, wird gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2013 bis 05.09.2013 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 10.09.2013

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernnets GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisverband
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Aschau a. Inn
- Deutsche Telekom AG
- E.ON Bayern AG
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kabel Deutschland
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 18 - Südostoberbayern
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Nachbarkommunen:

- Gemeinde Heldenstein
- Gemeinde Jettenbach (VG Kraiburg)
- Gemeinde Reichertsheim
- Gemeinde Rattenkirchen (VG Heldenstein)
- Markt Gars a. Inn
- Stadt Waldkraiburg

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung von Bauflächen am südlichen Ortsrand des Hauptortes Aschau a. Inn.

Das gewählte und in vorliegender Planung aufgezeigte Bau- und Erschließungskonzept, ist dabei das Ergebnis verschiedener Planungsvarianten, die im Zuge der Vorwurfsplanung erarbeitet wurden. Zielvorgabe der Gemeinde Aschau war es dabei ein möglichst flexibles, wirtschaftliches und von der Art der Bebauung den aktuellen Erfordernissen entsprechendes Planungskonzept zu erarbeiten, unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung, werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich differenziert geregelt und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Mischgebiet nach § 6 BauNVO – Parzellen 1-2

Die erste Baureihe im Westen des Planungsgebietes entlang der Verlängerung der Rathausstraße, ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und lässt somit neben einer wohnlichen Nutzung auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen zu, soweit diese mit den angrenzenden und geplanten Nutzungen verträglich ist.

Städtebaulich wird hierdurch die Fortführung der nördlich bereits vorhandenen Nutzungen vollzogen und stellt im Ergebnis eine sinnvolle Weiterentwicklung dar. Grundsätzlich soll durch diese Nutzungszuordnung hinsichtlich der westlich vorhandenen Sportflächen eine verträgliche Abstufung erfolgen und immissionsschutzrechtlich sowohl auf die bestehenden als auch geplanten Erfordernisse ausgerichtet werden.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen keine geeignete Entwicklung in diesem Siedlungsbereich darstellen und nach Auffassung der Gemeinde Aschau den eigentlichen Siedlungscharakter stören bzw. negativ beeinflussen. Zudem befinden sich in anderen Gemeindeteilen bzw. anderen Siedlungsbereichen ausreichend Flächen, die derartige Nutzungen beinhalten können. Insbesondere werden diese Nutzungen auch ausgeschlossen, deren Zulässigkeit eine deutliche und den vorhandenen Gegebenheiten ungeeignete Verkehrsbelastung hervorrufen kann. Dieser Siedlungsbereich in Aschau ist aufgrund der vorhandenen Umstände im Wesentlichen nur dafür geeignet, den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Bezug genommen.

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO – Parzellen 3-7

Die Richtung Osten im Anschluss ausgewiesenen Bauflächen werden ausschließlich als wohnliche Nutzungen festgesetzt und stellen hier ein Weiterführung der baulichen Nutzungen im Bestand aus nördlicher Richtung dar. Ebenso wird nach Osten Potential für eine bauliche Erweiterung vorgehalten, so dass der Gemeinde hier primär bei Bedarf noch Flächen für weitere Entwicklungen ermöglicht werden.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 4 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründet werden auch diese Nutzungsausschlüsse aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen ebenfalls keine geeignete Entwicklung in diesem Siedlungsbereich, insbesondere im Bereich des eigentlichen Wohngebietes darstellen und nach Auffassung der Gemeinde Aschau den tatsächlichen Siedlungscharakter stören bzw. negativ beeinflussen. Zudem befinden sich auch hier in anderen Gemeindeteilen bzw. anderen Siedlungsbereichen ausreichend Flächen, die derartige Nutzungen beinhalten können. Insbesondere werden diese Nutzungen auch ausgeschlossen, deren Zulässigkeit eine deutliche und den vorhandenen Gegebenheiten ungeeignete Verkehrsbelastung hervorrufen kann. Dieser Siedlungsbereich in Aschau ist aufgrund der vorhandenen Umstände im Wesentlichen nur dafür geeignet, den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Bezug genommen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt wird hierbei folgende überbaubare Flächen als Obergrenzen:

| | | |
|----|----------------|---------------|
| MI | GRZ: max. 0,4 | GFZ: max. 0,6 |
| WA | GRZ: max. 0,35 | GFZ: max. 0,6 |

Zusätzlich wird in der vorliegenden Planung das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen bzw. zwingenden Zahl der Vollgeschosse geregelt. Diese sind in aus städtebaulichen Gesichtspunkten differenziert festgesetzt. Während im Mischgebiet zwingend 2 Vollgeschosse in Form des Bautyps B zu errichten sind, ist im Wohngebiet eine alternative Bebauung bis max. 2 Vollgeschosse zulässig. Hier kann zwischen den unterschiedlich festgesetzten Gebäudetypen A und B frei gewählt werden.

Weiterhin ist im Planungsbereich die Höhenlage der baulichen Anlagen definiert. Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen wird dabei auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt, der Bezugspunkt ist dabei an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Grundstückszufahrt zu wählen.

Um einer zu starken Verdichtung entgegen zu wirken, wurde in Bezug zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur im Hauptort in diesem Bereich eine Begrenzung der Wohneinheiten (WE) vorgenommen. Vorgesehen ist dabei für Einzelhäuser im Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten zu zulassen, für Doppelhaushälften im Mischgebiet werden hingegen nur 1 Wohneinheit für zulässig erklärt. Einzelhäuser im Mischgebiet sind dann wieder bis 2 Wohneinheiten zulässig.

Somit werden im Ergebnis ausreichende Vorgaben für ein zielorientiertes Umsetzen der Planung getroffen.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe wie folgt:

| | | |
|------------------------------------|----------|-------------|
| Garagen, Carports, Nebengebäude | | max. 3,00 m |
| Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude im MI | | max. 6,50 m |
| Wohngebäude im WA | Bautyp A | max. 5,00 m |
| | Bautyp B | max. 6,50 m |

Dies stellt in vorliegender Situation aus städtebaulichen Gründen eine Notwendigkeit dar, um die in der Planung vorgesehene Struktur der Bebauung umsetzen zu können.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen eine zwingende Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäuden sowie Wohngebäuden als Hauptnutzung gegliedert.

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Flächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist gleichzeitig nur für Zubehöranlagen zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings gleichzeitig auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.6 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet ist nahezu eben.

Das vorhandene Niveau des Geltungsbereiches liegt im Norden an der Rathausstraße bei 451,00 müNN und neigt sich Richtung Südosten um ca. 0,50 m auf 450,50 müNN.

Detaillierte Aussagen über die Bodenbeschaffenheit am Baugrundstück selbst können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln. Nach vorhandenen Erkenntnissen ist allerdings mit überwiegend kiesigen, wasserdurchlässigen Material zu rechnen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

Das geplante Baugebiet wird durch die Rathausstraße verkehrlich gut und günstig an das örtliche Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist somit grundsätzlich als gesichert zu betrachten.

Die innere Erschließung des Erweiterungsbereiches ist über eine neue Verkehrerschließung herzustellen, die einstweilen als Stichstraße ausgebildet wird, da gegenwärtig ein Straßenverbindung Richtung Osten nicht zur Verfügung steht. Der innerhalb des Baugebietes zentral gelegene Wendeplatz weist einen Durchmesser von 18,00 m auf und ist somit verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert, damit sämtlich Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Baugebiet wenden können. Bei Erweiterung des Baugebietes nach Osten kann die Erschließung zur Ringstraße bzw. Durchfahrtsstraße ausgebildet werden.

Insgesamt ist die Erschließung möglichst verkehrsberuhigt ausgelegt und in eine 5,00 m breite Fahrbahn mit 2,00 m Randstreifen untergliedert. Dieser Randstreifen ist niveaugleich mit der Fahrbahn vorgesehen und über eine Entwässerungsrinne getrennt. Der Belag dieses Seitenstreifens sollte dabei möglichst versickerungsfähig ausgebildet werden und dient gleichzeitig dem Ausweichen, Parken, Begehen und der Verlegung erforderlicher Leitungstrassen.

Hinweis

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Bei der Bepflanzung (nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Mauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Aschau am Inn ist über den Regionalbus Südostoberbayern an das überörtliche Busliniennetz angebunden.

Am Standort des Geltungsbereiches ist keine unmittelbare Buslinienführung bzw. keine Bushaltestelle vorgesehen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich beim Rathaus an der Hauptstraße.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die gemeindliche Wasserversorgung Aschau am Inn sichergestellt.

Der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz kann über die Rathausstraße hergestellt werden.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation in der Rathausstraße und ist insgesamt durch die Anschlussmöglichkeit an die Rathausstraße als gesichert zu betrachten. Die Verlegung zusätzlicher öffentlicher Abwasserleitungen ist innerhalb der neuen Erschließungsstraßen erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt dezentral unmittelbar am Ort des Eingriffs über Sickervorrichtungen mit Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Untergrund, der nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine komplette Versickerung zulässt.

Private Grundstücksflächen

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls dezentral über Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen.

Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung der Gemeinde Aschau am Inn wird hierbei verwiesen. Vorzugsweise ist eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen und Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird ebenfalls empfohlen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Allgemeine Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen und ggf. Sickerschächte) bzw. geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Wiederverwendung (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

7.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß § 49 WHG vorher anzuzeigen.

Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Einleitung in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.

Gegebenenfalls ist das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation zuzuleiten, eventuell ist vorher einer Abwasserbehandlung durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Entwässerungsplanung festzulegen.

7.3.4 Hochwasser

Eine Hochwassergefährdung liegt für den Planungsbereich aufgrund der topografischen Verhältnisse nach Angaben des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete Bayerns nicht vor, da keine Fließgewässer den Planungsbereich tangieren. Zudem liegen auch keine Erkenntnisse vor, dass es sich in vorliegender Situation um einen wassersensiblen Bereich handelt.

7.4 Energie

Die Energieversorgung innerhalb der Gemeinde Aschau am Inn erfolgt durch

E.ON Bayern AG
Kundencenter Ampfing
Mobil-Oil-Str. 34
84539 Ampfing

Um einen einwandfreien Bauablauf ohne Beeinträchtigung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Energieträger erforderlich.

Die elektrische Erschließung des Baugebietes ist über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen in der Rathausstraße herzustellen. Hierfür ist die Verlegung zusätzlicher Anschlussleitungen erforderlich. Gleichzeitig ist in Abstimmung mit dem Energieversorger zu klären, ob die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen. Gleichzeitig hat die Gemeinde Aschau beschlossen, die Führung sämtlicher Versorgungsleitungen unterirdisch vornehmen zu lassen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Regenerative Energienutzung:

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Aschau beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der alternativen Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Thermische Nutzung von Grundwasser
- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene.

Zusätzlich befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes im Hauptort ein Wertstoffhof der Gemeinde Aschau am Finkenweg 8a.

7.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Siemensstraße 20, 84030 Landshut, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

Zuständig für die Erschließung von Telekommunikationsanlagen im Planungsgebiet ist außerdem:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Garmischer Straße 19-21
81373 München

Eventuell vorhandene Anlagen sind bei sämtlichen Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut werden und die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung von Siedlungsflächen am südlichen Ortsrand von Aschau am Inn. Folgende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen:

8.1 Verkehrslärm

Das geplante Baugebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen durch Verkehrsbelastungen örtlicher oder überörtlicher Verkehrsstrassen nicht betroffen, da keine dieser Straßenstrassen den Planungsbereich tangieren.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

Im unmittelbaren Anschluss im Westen des geplanten Baugebietes, befindet sich das Sportgelände Aschau am Inn.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, ist es erforderlich diese Belange zu würdigen und Voraussetzungen zu schaffen, damit die angrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen im Kontext einer geordneten baulichen Entwicklung stattfinden können.

Im Zuge der baulichen Entwicklung der nördlich bereits vorhandenen Siedlungsflächen, hat die Gemeinde Aschau den Lärmschutz mit der benachbarten Sportanlage untersuchen lassen. Auf das hierzu erarbeitete Gutachten der Steger & Piening GmbH vom 27.02.1995 wird verwiesen.

In vorliegender Planung führt die Gemeinde nun die vorhandene Nutzungsgliederung aus Richtung Norden fort und weist die Nutzungen südwestlich vom Sportgelände stufenweise über ein Mischgebiet und anschließende Wohngebietsflächen aus.

In diesem Zusammenhang wurde das vorliegende Gutachten von 1995 mit der vorliegenden Planung abgeglichen und vom Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Landshut beurteilt, mit folgendem Ergebnis:

"Durch die unmittelbar östlich neben dem Sportplatzgelände vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Rathaus" als Mischgebiet ausgewiesen sind, wird der maximal mögliche Sportbetrieb bereits im Bestand aus lärmimmissionsschutzfachlichen Gründen auf einen Umfang beschränkt, der an den maßgeblichen Immissionsorten an der Rathausstraße bzw. am Tassiloweg, am Amoweg und am Rupertiweg mit einer Einhaltung der dort entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhergeht. Dies ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Nr. 0387/1/pie der "Steger & Piening GmbH" vom 27.02.1995 gewährleistet. Eine Überprüfung der Aktualität, Plausibilität und Rechtssicherheit dieser schalltechnischen Untersuchung wurde nicht vorgenommen.

Unter der Voraussetzung, dass der derzeitige Umfang des Sportbetriebes im Vergleich zur schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1995 unverändert geblieben ist und die Untersuchungsergebnisse als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden können, entsteht durch das nunmehr neu geplante Mischgebiet dann keine über die Bestandssituation hinausgehende Einschränkung der Sportnutzungen, wenn die neu entstehenden Immissionsorte mindestens die gleichen Abstände zu den Sportanlagen aufweisen, wie die bereits vorhandenen Immissionsorte vor den Westfassaden der Gebäude Rathausstraße 13 und Arnoweg 2."

Vor diesem Hintergrund wurde eine Anpassung der Baugrenzen des Mischgebietes in östlicher Richtung vorgenommen.

„Weitergehende Festsetzungen zur Baukörperstellung und Baukörperausbildung sowie zur Grundrissorientierung sind dann nicht mehr erforderlich, weil die neuen Immissionsorte bei gleicher Schutzbedürftigkeit (Mischgebiet) und gleichen Abständen zur Sportanlage keinen höheren Sportlärmbeurteilungspegeln ausgesetzt sein werden, als die bereits bestehenden Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rathaus", an denen entsprechend der Untersuchung aus dem Jahr 1995 eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten ist.“

„Eine Erweiterung der Sportanlagen bzw. eine Intensivierung der Sportnutzung ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Rathaus II" ohnehin weder angedacht noch möglich, weil dadurch lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit der bereits bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft entstehen würden.“

8.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zudem nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

8.4 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran bzw. sind in näherer Umgebung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen hinsichtlich auftretender Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit nicht zu erwarten.

Mit zeitlich begrenzt auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu rechnen. Diese sind im Interesse der vorhandenen Gegebenheiten zu dulden.

9 ATTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes sind nicht bekannt. Ein Abgleich mit den zuständigen Behörden und dem Altlastenkataster des Landratsamtes erfolgt im Zuge des Verfahrens.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld sind laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 und 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Änderung selbst sowie dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | FLÄCHE IN M ² | |
|---|--------------------------|--------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | | 7.986 |
| Bruttobaufläche – Neuplanung | 100 % | 7.986 |
| abzgl. geplante Erschließungsflächen | | |
| - Straßenverkehrsflächen | 1.400 m ² | |
| - Geh-/ Radweg | 68 m ² | 17 % |
| abzgl. geplante öffentliche Grünflächen | | |
| - Wirtschaftswege | 252 m ² | |
| - Straßenbegleitgrün | 184 m ² | 6 % |
| Nettobaufläche – Neuplanung (Parzellen 1-7) | 77 % | 6.082 |

Parzellengrößen

| PARZELLE | FLÄCHE IN M ² |
|---------------|--------------------------|
| 1 | 1691 |
| 2 | 783 |
| 3 | 573 |
| 4 | 577 |
| 5 | 857 |
| 6 | 721 |
| 7 | 880 |
| Gesamt | 6.082 |

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei 870 qm.

Anzahl der Wohneinheiten

| PARZELLE | WOHNEINHEITEN (WE) |
|---------------|--------------------|
| 1 | max. 2 WE |
| 2 | max. 2 WE |
| 3 | max. 2 WE |
| 4 | max. 2 WE |
| 5 | max. 2 WE |
| 6 | max. 2 WE |
| 7 | max. 2 WE |
| Gesamt | max. 14 WE |

Einwohnerberechnung

Anzahl - Parzellen: 7 Stk.
 Anzahl - Wohneinheiten: max. 14 WE
 Angesetzt werden 3,5 Einwohner (E) pro WE
 14 WE x 3,5 E = **max. 49 Einwohner**

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der erforderliche Kostenaufwand für die gesamte Planungsmaßnahme zur Realisierung des Baugebietes ist im Haushaltsentwurf der Gemeinde Aschau für das Jahr 2013 vorgesehen.

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen in Bezug auf die Straßenherstellung und Kanalbaumaßnahmen sind aktuell noch nicht bekannt und werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Telekommunikation

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu diesen Erschließungsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

14 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN (2002): Regionalplan, Region 18. Traunstein

KARTENMATERIAL

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München
- VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

GESETZE

- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 20.07.2004, zuletzt geändert am 01.01.2007
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (Inkraftgetreten am 1. März 2010)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588)
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010