

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "AM STEINBACH"**

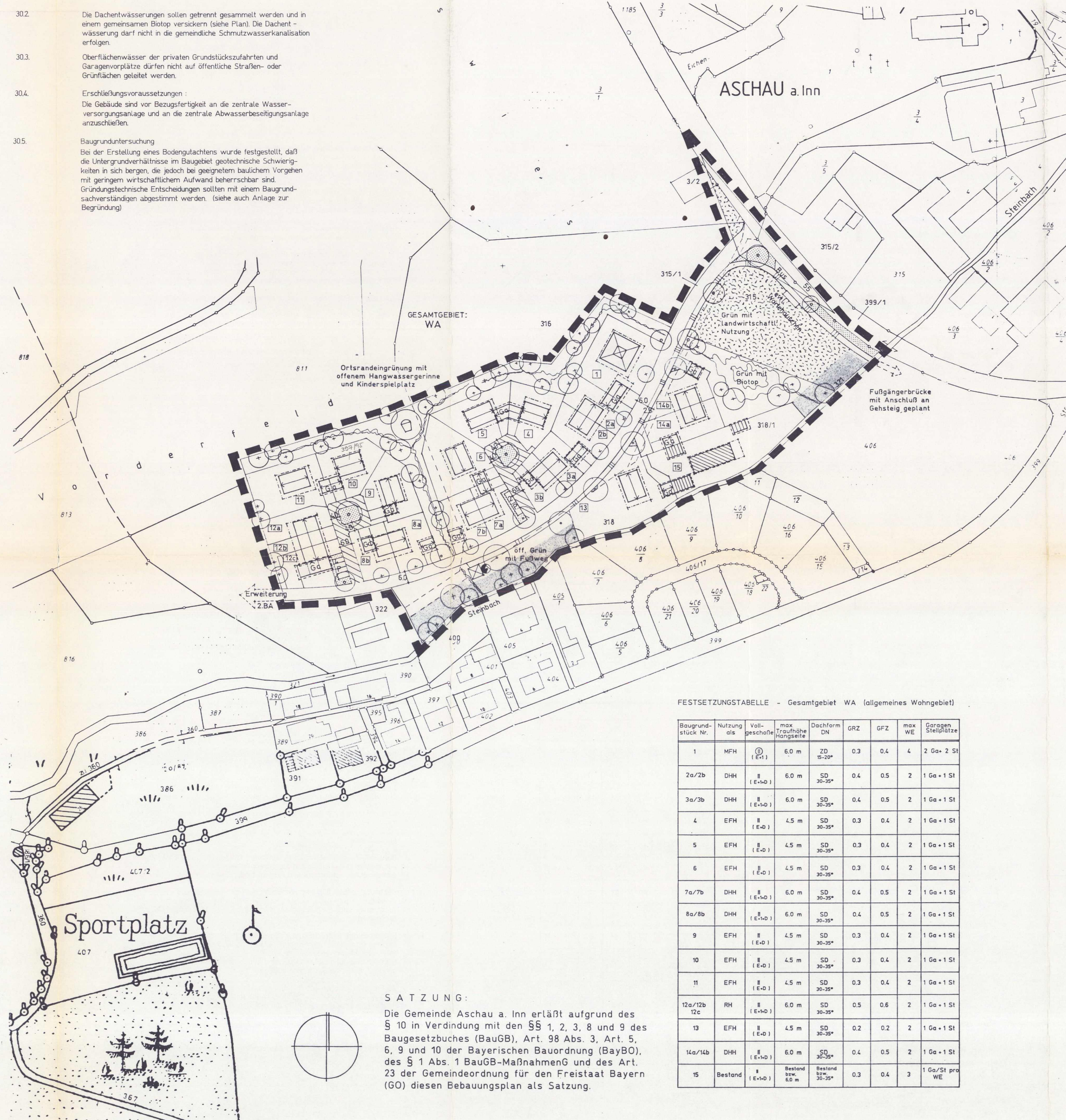
(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. **Art und Maß der Nutzung**
  - 1.1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
  - 1.3. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschosfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. Die einzelnen Festsetzungen sind der Legende am Plan zu entnehmen.
  - 1.4. Für die freistehenden Einfamilienhäuser sowie je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser werden je max. 2 Wohnungen zugelassen. Diese Beschränkung ist notwendig, um das ländlich strukturierte Gebiet in seiner Eigenart zu erhalten. Für das Mehrfamilienhaus auf dem Baugrundstück Nr. 1 werden als Ausnahme max. 4 Wohneinheiten zugelassen.
2. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 2.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 2.4. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 2.5. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
3. **Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

  - = 600 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern,
  - = 380 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften,
  - = 300 m<sup>2</sup> bei Reihenhäusern.
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
  - 4.1. Go Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Je EFH, DH und RH sind 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
  - 4.2. Garagenvorplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.
  - 4.3. Go Flächen-Umgrenzung für Garagen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstereigere Garage hat Vorrang.
  - 4.4. Go Flächen für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,00 m.
  - 4.5. Stellplätze, Parkplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege im Grün sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke. Die Beläge sind im Hinblick auf einheitliche Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
  - 5.1. Öffentlicher Spielplatz: Spielbereich C nach DIN 18034 mit einer Entfernung von max. ca. 200 m zur äußeren Wohnbebauung der Siedlung.
- 6.-10. entfällt
11. **Verkehrsflächen und Erschließung**
  - 11.1. Straßenverkehrsfläche
  - 11.2. verkehrsberuhigter Bereich
  - 11.3. Öffentlicher Fuß- und Radweg
  - 11.4. Straßenbegrenzungslinie
  - 11.5. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstammige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.
  - 11.6. P öffentliche Parkplätze
  12. entfällt
13. **Versorgungsanlagen und Energiegewinnung**
  - 13.1. Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zäunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gewegseitigen Flucht der Zäunsockel bündig abschließt.
  - 13.2. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.
14. **Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
  - 14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 15.-16. entfällt
17. **Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen**
  - 17.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
  - 17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen in den Schnitten und Ansichten die Geländehöhen bis zur Straße darzustellen.
- 18.-24. entfällt
25. **Bindungen für Bepflanzung**
  - 25.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art, 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
  - 25.2. Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blauadneligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
  - 25.3. Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume, mit Lagefestsetzung.
  - 25.4. Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimisches Laubholz, ohne Lagefestsetzung.
  - 25.5. Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
26. entfällt
27. **Geltungsbereich**
  - 27.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.
28. **Vermaßung**
  - 28.1. Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m.
29. **Bauliche Gestaltung**
  - 29.1. In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
  - 29.2. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
    - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Ausnahme Nr. 1),
    - geneigtes Satteldach (Ausnahme wie vor),
    - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
    - Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.
  - 29.3. Höhenentwicklung der Gebäude
    - 29.3.1. Bezug zur Ziffer B 17.1: Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
    - 29.3.2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Bei Hanghäusern sind im Zuge der Einzelgenehmigungen Ausnahmen möglich.
    - 29.3.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der Straßenseite des Gebäudes; die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
      - H = a) DH, RH, Nr. 1 II max. 6,0 m (E-1,0)
      - b) EFH II max. 4,5 m (E-1)
    - 29.3.4. Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden regelt sich nach Art. 7 Abs. 4 BayBO.
    - 29.3.5. Form und Gestaltung der Baukörper
    - 29.3.6. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 3 : 4) aufweisen. Ausnahme Nr. 1: zwingend quadratisch, max. Seitenlänge: 14,0 m
    - 29.3.7. Die Boutifien der übrigen Gebäude werden wie folgt begrenzt:
      - RH und DH max. 11,00 m
      - EFH max. 9,50 m
    - 29.3.8. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
    - 29.3.9. Gestaltung des Daches

- 29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen (Ausnahme Nr. 1, Zeltdach).
- 29.3.2. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Dachneigung von 30° - 35°, zugelassen (Ausnahme Nr. 1: Zeltdach, 15° - 20°). Garagendächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° auszubilden.
- 29.3.3. Die Dachflächen aneinandergebaute Häuser sind höhengleich auszuführen, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 29.3.4. Anbauten wie Garagen, Nebengebäude, Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude geotechnisch zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossener Dach 1,00 m).
- 29.3.5. Als Dachdeckung werden Dachziegel in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
- 29.3.6. Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfläche von max. 1,50 m<sup>2</sup> nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei Dachneigung ab 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind auch größere Fenstergrößen zulässig. Die Summe der Gaubensichtsflächen darf 15 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten.
- 29.3.7. Dachüberstände dürfen an der Traufseite 1,0 m, an der Giebelseite 0,80 m nicht überschreiten.
- 29.3.8. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 m<sup>2</sup> Glasfläche je Fenster und max. 2 Stück je Dachseite zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dachschneitten mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.3.9. Kamine müssen so angeordnet werden, daß sie in Firstnähe austreten.
- 29.4. Fassadengestaltung
  - 29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
  - 29.4.2. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 2,00 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgerichtete Diagonalen aufweisen.
  - 29.4.3. Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdeckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeinschnitte erfolgen.
  - 29.4.4. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
  - 29.4.5. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
  - 29.4.6. Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.
  - 29.4.7. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
  - 29.4.8. Holzleite dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
  - 29.5.1. Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzleien etc. nur bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. Traufhöhe von 2,5 m zulässig.
  - 29.5.2. 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.
- 29.6. Einfriedungen
  - 29.6.1. Bei allen Grundstücken müssen die Zäune straßenseitig um 1,00 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern und Hecken hinterpflanzt werden.
  - 29.6.2. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 10 cm über OK Gelände ist unzulässig.
  - 29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe über Straßenebene auszubilden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
  - 29.6.4. An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind auch max. 1,00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzäune zulässig.
30. **Sonstige Hinweise**
  - 30.1. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.



**FESTSETZUNGSTABELLE - Gesamtgebiet WA (allgemeines Wohngebiet)**

Baugrundstück Nr.	Nutzung	Vollgeschosse	max. Traufhöhe	Dachform	GRZ	GFZ	max. WE	Garagen
1	MFH	II (E+1)	6,0 m	ZD 15-20°	0,3	0,4	4	2 Ga + 2 St
2a/2b	DH	II (E+1)	6,0 m	SD 30-35°	0,4	0,5	2	1 Ga + 1 St
3a/3b	DH	II (E+1)	6,0 m	SD 30-35°	0,4	0,5	2	1 Ga + 1 St
4	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,3	0,4	2	1 Ga + 1 St
5	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,3	0,4	2	1 Ga + 1 St
6	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,3	0,4	2	1 Ga + 1 St
7a/7b	DH	II (E+1)	6,0 m	SD 30-35°	0,4	0,5	2	1 Ga + 1 St
8a/8b	DH	II (E+1)	6,0 m	SD 30-35°	0,4	0,5	2	1 Ga + 1 St
9	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,3	0,4	2	1 Ga + 1 St
10	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,3	0,4	2	1 Ga + 1 St
11	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,3	0,4	2	1 Ga + 1 St
12a/12b	RH	II (E+1)	6,0 m	SD 30-35°	0,5	0,6	2	1 Ga + 1 St
13	EFH	II (E+1)	4,5 m	SD 30-35°	0,2	0,2	2	1 Ga + 1 St
14a/14b	DH	II (E+1)	6,0 m	SD 30-35°	0,4	0,5	2	1 Ga + 1 St
15	Bestand	II (E+1)	Bestand 6,0 m	Bestand 30-35°	0,3	0,4	3	1 Ga/St pro WE

**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), des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

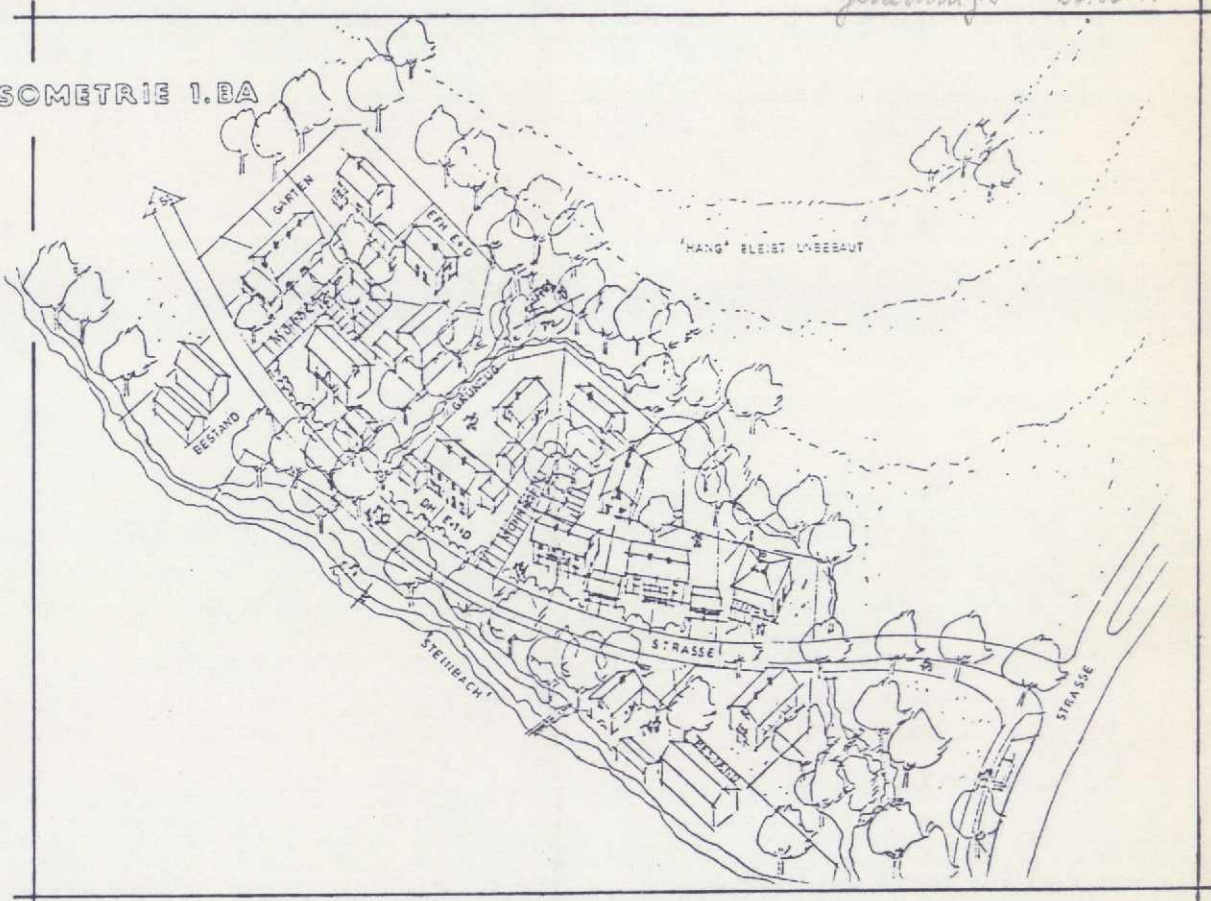
**B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

1. **Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. **Baugrenze**
  - - - - - Baugrenze
3. **Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - ▨ Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Parkplätze
  - ▭ Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern
  - Öffentlicher Fuß- und Radweg
4. **Flächen für Garagen und priv. Stellplätze**
  - ▭ Garage oder Stellplätze
5. **Flächen für Versorgungsanlagen**
  - Trafostation
6. **Wasserflächen**
  - Wasserfläche, Biotop
  - ▨ Offener Hangwassergraben
7. **Grünflächen**
  - ▨ Öffentliches Grün als Ortsrandbegrenzung mit Fußweg, Spielplatz, Biotop und offenem Gerinne für Hangwasser
  - ▨ Grün mit landschaftlicher Nutzung
  - Verkehrsgrün
  - Öffentlicher Spielplatz
  - ▨ Wertvoller Uferbereich mit zu erhaltendem Baumbestand, keine Geländeänderungen zulässig
8. **Bepflanzung**
  - Bäume mit Lagefestsetzung
  - Bäume ohne Lagefestsetzung
9. **Sonstige Festsetzungen**
  - Firstrichtung
  - First bei Pultdächern
  - 60 Maßlinie mit Maßzahl z.B. 6,0 m
10. **Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
  - ▨ Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
  - alle Grundstücksgrenzen
  - ▨ Vorhandene Wohngebäude
  - ▨ Vorhandene Nebengebäude
  - ▨ Vorgeschlagene Bebauung
  - ▭ Nummerierung der Baugrundstücke z.B. 7a
  - 315 Flurnummer z.B. 315
11. **Erläuterung der Legende der Einzelfestsetzungen**
  - EFH Einfamilienhaus
  - RH Reihenhäuser
  - DH Doppelhaushälfte
  - MFH Mehrfamilienhaus
  - max WE max zulässige Anzahl von Wohneinheiten
  - ZD Zeltdach
  - SD Satteldach
  - DN Dachneigung
  - Go,St nachzuweisende Garagen u. private Stellplätze
  - GRZ 0,3 max. zul. Grundflächenzahl z.B. 0,3
  - GFZ 0,4 max. zul. Geschosflächenzahl z.B. 0,4
  - E+D Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß
  - E+D+D Zweigeschösig + ausgebautes Dachgeschoß
  - E+1 Zweigeschösig ohne ausgeb. Dachgeschoß
  - zwingend zweigeschösig
  - ▨ max zwei Vollgeschosse zulässig
  - Bebauungsdichte

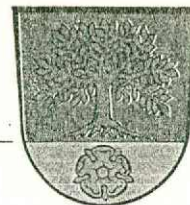
**C. Verfahrnsvermerke**

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Aschau a. Inn am 12.04.1994 gefaßt und am 03.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Aschau a. Inn, den 16.05.95  
1. Bürgermeister Huber
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.06.94... hat in der Zeit vom 19.07.94... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Aschau a. Inn, den 16.05.95  
1. Bürgermeister Huber
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.06.94... hat in der Zeit vom 05.07.94... stattgefunden (§ 4 BauGB).  
Aschau a. Inn, den 16.05.95  
1. Bürgermeister Huber
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.06.94... hat in der Zeit vom 27.02.95... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Aschau a. Inn, den 16.05.95  
1. Bürgermeister Huber
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.95... wurde vom Gemeinderat Aschau a. Inn am 02.05.95... gefaßt (§ 10 BauGB).  
Aschau a. Inn, den 16.05.95  
1. Bürgermeister Huber
6. Die Gemeinde hat den am 02.05.95... als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 28.05.95... nach § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Mühldorf am Inn angezeigt.  
Aschau a. Inn, den 16.05.95  
1. Bürgermeister Huber
7. Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat mit Beschluß vom 23.06.95... erklärt, daß der am 02.05.95... als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.95... keine in der Sache wesentlichen Änderungen enthält, die in diesem Beschluß näher bezeichneten Auflagen.  
Mühldorf a. Inn, den 09.09.95  
Landratsamt Mühldorf am Inn
8. Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat mit Beschluß vom 07.09.95... erklärt, daß der am 02.05.95... als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.95... keine in der Sache wesentlichen Änderungen enthält, die in diesem Beschluß näher bezeichneten Auflagen.  
Aschau a. Inn, den 07. Sep. 1995  
1. Bürgermeister Huber

**GEMEINDE ASCHAU AM INN  
BEBAUUNGSPLAN  
"AM STEINBACH"**



AUFTRAGGEBER	GEMEINDE ASCHAU AM INN
MASSTAB	1:1000
GEZEICHNET	J.S./F.E.
GEÄNDERT	11.04.95
ARCHITECT	ARCHITECT JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA HERZOGSTR. 6 - 80803 MÜNCHEN - TEL. 089/3318101 AM EGELSEE 1 - 83566 AU AM INN - TEL. 08073/748



Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen

Telefax

(0 86 38) 6 67 12

Telefon

(0 86 38) 30 24, 34 36

Aschau a. Inn,

Herr Völzke/do.

18.07.1995

## B e k a n n t m a c h u n g

Der Bebauungsplan "Am Steinbach" in der Fassung vom 11.04.1995 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 09.05.1995 als Satzung beschlossen. Das Anzeigeverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Aschau a. Inn vom 22.05.1995 an das Landratsamt Mühldorf a. Inn eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.06.1995, Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Gemeinde wurde jedoch verpflichtet, zur Rechtsklarheit die drei Brunnen-schächte auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3/1 und 316 im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit. Die Ergänzung im Bebauungsplan wurde von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen. Ein eigener diesbezüglicher Gemeinderatsbeschluß war nicht veranlaßt.

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

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB 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 7 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 Steinbach" in der Fassung vom 11.04.1995 liegt mit Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus, Zimmer Nr. 3, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

  
H u b e r

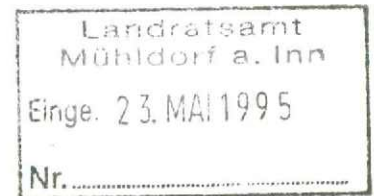
1. Bürgermeister

angeheftet: 21.07.1995

abgenommen: 28.08.1995

To.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE ASCHAU AM INN



für das Baugebiet: "AM STEINBACH"

umfassend die Grundstücks-  
teile mit den Flur-Nr.: 315, 315/1, 316 teilweise, 811 teilweise, 318, 318/1,  
318/2, 3/1 teilweise, 3/2 teilweise, 399/1 teilweise,  
321 teilweise und 322 teilweise; 1185 teilweise.

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

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 1 BauGB Maßnahmen G auf den dringenden Wohnraumbedarf der Gemeinde Aschau am Inn gestützt.
- 1.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.03.93) derzeit als Fläche für Landwirtschaft mit einem Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Da dieses Schutzgebiet nicht mehr erforderlich ist, wurde es aufgehoben. Die für die Baugebietsausweisung notwendigen Flächen sollen bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden. Diese zusätzliche Ausweisung des WA-Gebietes in Abweichung vom derzeit gültigen FNP ist erforderlich, da dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht und die im FNP als Wohngebiet dargestellten Grundstücke derzeit vom Eigentümer nicht verkauft werden. Die jetzt überplante Fläche wird der Gemeinde jedoch sofort übereignet.
- 1.3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Steinbach an. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 2,57 ha (1. BA).
- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Omnibushaltestelle (neu)	ca.	100 m
Kirche	ca.	250 m
Versorgungsläden	ca.	300 m
Rathaus	ca.	500 m
Schule	ca.	500 m

- 2.3. Das Gelände ist nach Süden hin leicht abfallend, der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch für die Bebauung keine Probleme ergeben.
- 2.4. Der vorhandene Baumbestand beschränkt sich auf den Bereich entlang des Steinbaches und ist zu erhalten.

### 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. s. Seite 1
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 2,57 ha	

- 3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen (Neubauten):

14 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 22 Wo. (max. 44 Wo.)  
 ca. 44 Garagen bzw. Stellplätze  
 ca. 6 öffentliche Parkplätze

- 3.3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 100 Personen mit ca. 15 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Die Versorgung dieser neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Ortsmitte im wesentlichen gewährleistet.

- 3.4. Flächenverhältnisse:

a)	Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke incl. Bestand) umfaßt:	13.710 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche	3.280 m <sup>2</sup>
	öff. + priv. Grünflächen	5.980 m <sup>2</sup>
	Grünfläche mit landw. Nutzung	2.710 m <sup>2</sup>
	Somit umfaßt das Brutto-Bauland	25.680 m <sup>2</sup> ≈ 2,57 ha

b)	Von der Brutto-Baufläche entfallen auf	
	das Netto-Bauland (incl. Bestand)	53,4 %
	Verkehrsflächen	12,8 %
	Grünfläche	33,8 %

- c) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von ≈ 9 - 18 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland
  - Nettowohnungsdichte von ≈ 16 - 32 Wohnungen je ha Netto-Wohnbauland

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 5. Erschließung, Finanzierung

- 5.1. Das Baugebiet wird über die Kreisstraße Mü. 37 erschlossen.
- 5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- bzw. Wohnstraßen werden in einem Abschnitt hergestellt.
- 5.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage Aschau (Brunnen Wolfgrub).
- 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.
- 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. Die auf dem Grundstück befindliche Wasserpumpe mit dem dazugehörigen Wasserbehälter werden im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen beseitigt.
- 7.2. Gesamtkonzept, Planungsstufen

Nach Vorlage des ersten Planungsentwurfs folgten mehrere Ortstermine und eingehende Diskussionen aller Beteiligten unter Berücksichtigung und Würdigung der vorgebrachten Einwände und Anregungen. Hieraus entwickelte sich die überarbeitete Planungsfassung, die in Abstimmung mit der Landesplanung der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Mühldorf am Inn erfolgte und deren Zustimmung findet. Dabei wurde auch das erweiterte Planungsgebiet (einschl. eines zweiten Bauabschnittes) berücksichtigt, wobei in diesem Bereich die ursprünglich als WA ausgewiesene Fläche aus landschaftsschützerischen Gründen im nördlichen Hangbereich etwas zurückgenommen werden sollte. Zur Dokumentation der Situation liegen als Anlage eine Isometrie, ein Lageplan mit Höhenlinien, ein Plan mit Höhenschnitten, eine Strukturplanskizze des Gesamtgebietes, Modellfotos sowie ein Auszug aus einem Bodengutachtens für das Baugebiet bei.

Der Planverfasser 11. 04. 95

Gemeinde

  
Arch. Joh. Schmuck



  
Huber, 1. Bürgermeister

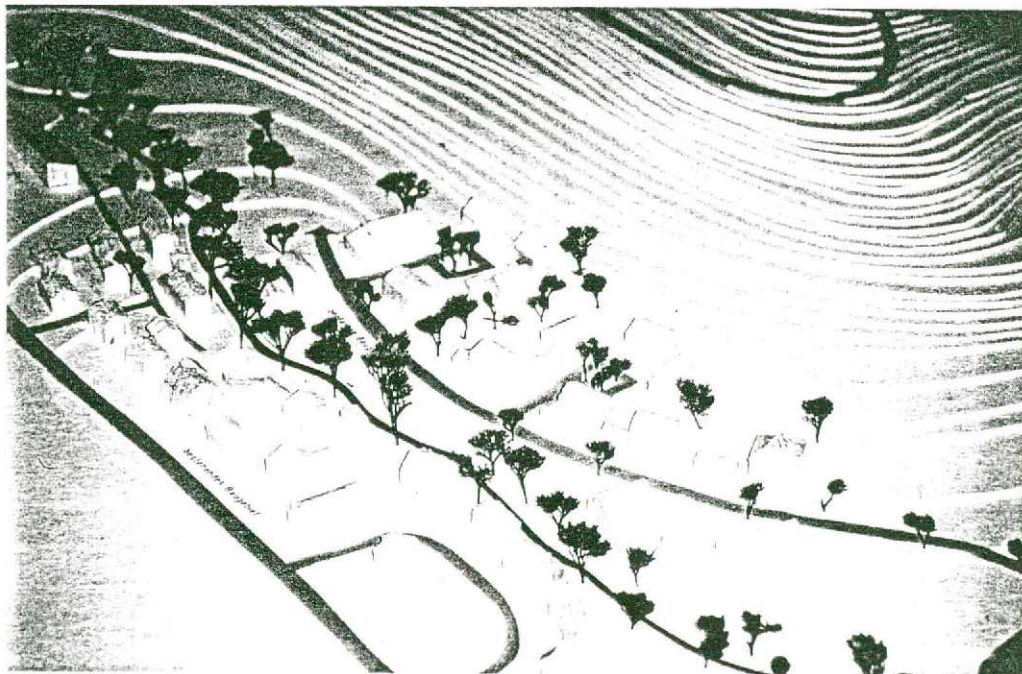
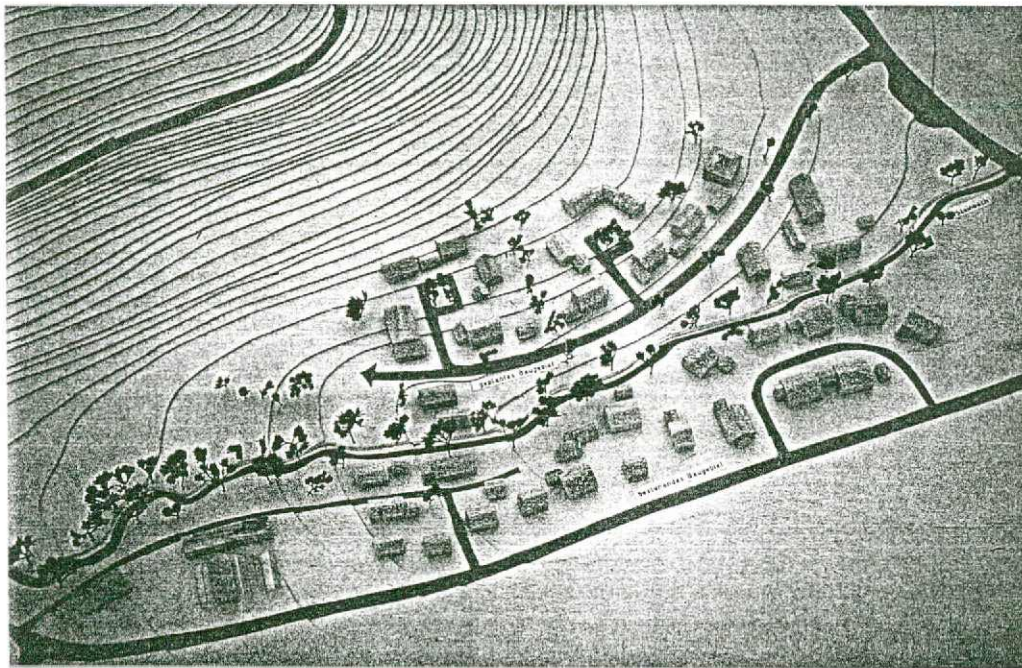
~~Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.~~

~~Aschau am Inn, .....~~

~~.....  
Huber, 1. Bürgermeister~~

BEBAUUNGSPLAN "AM STEINBACH"  
GEMEINDE ASCHAU AM INN

MODELLFOTOS



# AUSZUG AUS DEM BODENGUTACHTEN FÜR DAS BAUGEBIET "AM STEINBACH "

## 1. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG

Der Aushub von Baugruben kann innerhalb der hier anstehenden Böden in geböschter Weise erfolgen. Infolge von Witterungseinflüssen muß damit gerechnet werden, daß die im Bereich der Baugrubensohle bzw. der Böschungsoberfläche anstehenden Feinsedimente aufweichen und gegebenenfalls sogar oberflächlich abgeschwemmt werden. Es kann deshalb sinnvoll sein, Böschungsoberflächen mit Hilfe von Folien abzudecken. Dies ist dann nicht erforderlich, wenn die Fließerdeablagerungen eine mittlere oder ausgeprägte Plastizität aufweisen.

Zum Schutz der Baugrubensohle bzw. Bauplanum und Tragschicht für die Bodenplatten empfiehlt es sich unter dem jeweiligen Gründungshorizont eine etwa 1 m mächtige Tragschicht einzubauen. Die Eigenschaften einer derartigen Tragschicht sind in Tabelle (4.1) definiert.

Tabelle (4.1) Spezifikationen für einen Teilbodenaustausch unter Plattengründungen

Baulicher Gesichtspunkt	Spezifikationen	
Bodenart	Kies, Sand oder gebrochenes Material	
Feinkornanteil (d < 0,063 mm)	< 5 % (falls gleichzeitig Drainschicht) < 15 % (falls nur Austausch)	
min. Tragschicht	0,5 m	
Einbau - Lagedicke	0,3 m	
Verdichtung	mittelschweres dynamisches Gerät	
Verdichtungsgrad	< 97 % $D_{pr}$	
Verdichtungskontrolle	Rammsondierungen (DPL $n_{10} > 25$ ) (DPH $n_{10} > 15$ )	Lastplattendruckversuch $E_{v1} > 20 \text{ MN/m}^2$ $E_{v2} > 40 \text{ MN/m}^2$

Wie oben bereits erwähnt wurde, ist eine permanente Drainierung von Baugruben aufgrund der geometrischen Verhältnisse der Vorflut nicht möglich. Dementsprechend wird es erforderlich sämtliche Unterkellerungen als wasserdichte Wannen bis zur Geländeoberfläche auszubilden.

Aufgrund der starken Veränderlichkeit der hier anstehenden Böden kann es zweckmäßig sein, die einzelnen Baugruben durch einen Baugrundsachverständigen abnehmen zu lassen, um so sicherzustellen, daß auch tatsächlich sämtliche Vorkehrungen ergriffen wurden, welche unter den gegebenen Verhältnissen erforderlich sind.



## 2. ZUSAMMENFASSUNG DES UNTERSUCHUNGSBERICHTS

Im Rahmen des hier vorliegenden Untersuchungsberichtes wurden die Untergrundverhältnisse im Bereich des geplanten Baugebietes 'Am Steinbach' in Aschau am Inn beschrieben. Die Baugrunderkundung macht deutlich, daß im Untersuchungsgebiet hauptsächlich feinkörnige Fließerdeablagerungen und Stillwassersedimente anstehen, welche in Hinblick auf die Gebäudegründung ein angepaßtes Vorgehen (vorgeschlagen wird eine Bodenplatte mit einer ca. 1 m dicken Tragschicht) erfordern. Die im Baubereich anstehenden würmeiszeitlichen Schotter sind hinsichtlich der Bauwerksgründung als wesentlich günstiger als die zuletzt genannten Feinsedimente einzustufen. Sie sind jedoch nicht dazu geeignet, darin Oberflächenwässer in hinreichender Menge zu versickern. Dies gilt zumindest unter Zugrundelegung der aus den durchgeführten Bohrungen entnommenen Bodenproben.

Risiken infolge von Instabilitäten des nach Norden hin ansteigenden Moränewallhanges sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht zu besorgen, insbesondere wenn am Böschungsfuß dafür Sorge getragen wird, daß Schichtwässer (wie in Schurf 2 erkundet) erfaßt und druckfrei abgeleitet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Untergrundverhältnisse im Baugebiet 'Am Steinbach' geotechnische Schwierigkeiten in sich bergen, welche jedoch bei geeigneten baulichen Vorgehen mit geringem wirtschaftlichen Aufwand beherrschbar sind.

Es wird empfohlen, gründungstechnische Entscheidungen mit dem Baugrundsachverständigen abzustimmen.

ISOMETRIE 1.BA



Baugebiet 'Am Steinbach' in Aschau am Inn

# Baugebiet "Am Steinbach" in Aschau am Inn

Lageplan M  $\times$  1:1000

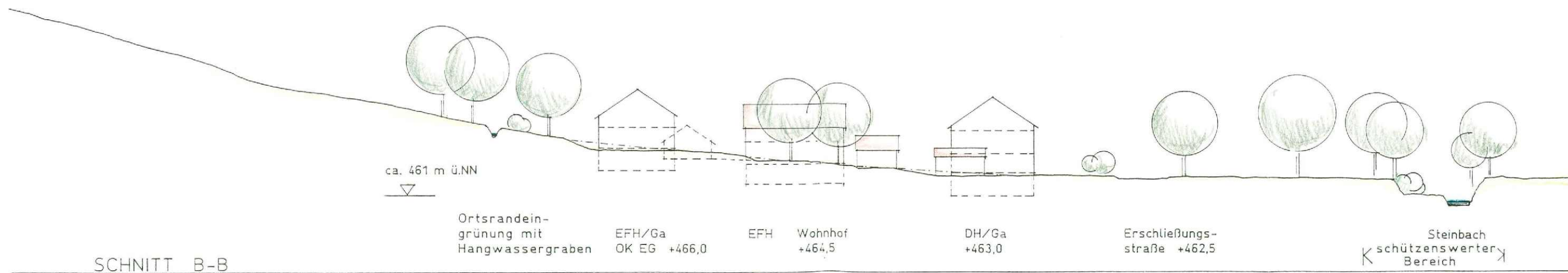
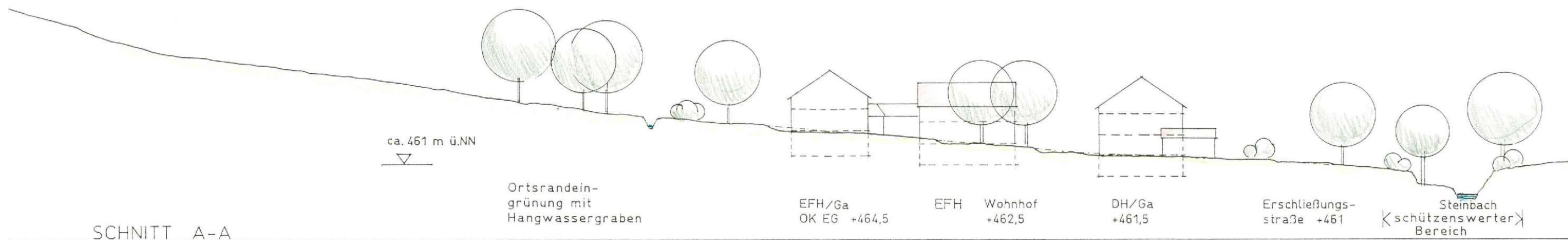
mit Höhenlinien ( 1,0 m - Sprünge )



BESTEHENDES BAUGEBIET

# Baugebiet " Am Steinbach " in Aschau am Inn

## Höhenschnitte M \* 1 : 500



geplanter Geländeverlauf —————  
 ursprünglicher Geländeverlauf - - - - -

Höhenkoten sind ca-Angaben!

# Baugebiet "Waldwinkel" in Aschau am Inn



Abdruck

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18  
84453 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 27.06.1995

Gemeinde  
Aschau a. Inn

84544 Aschau a. Inn

Ihr Zeichen: Herr Völzke/do  
Ihr Schreiben vom: 22.05.1995

Bauleitplanung;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Steinbach" der Gemeinde  
Aschau a. Inn  
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 11.04.1995  
3 Heftungen Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

### B e s c h e i d :

Der am 09.05.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Steinbach" (Planfassung vom 14.06.1994 mit Änderungsvermerken vom 14.02.1995 und vom 11.04.1995) wird unter Beachtung der folgenden Auflage genehmigt:

Die 3 Brunnenschächte auf den Grundstücken Fl.Nr. 3/1 und 316 sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

#### Gründe:

Der Bebauungsplan "Am Steinbach" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau a. Inn (genehmigt am 18.03.1993 durch die Regierung von Oberbayern).

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Aschau a. Inn wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Insbesondere wird bei entsprechender Auflage keine materiellrechtliche Vorschrift verletzt.

Zur Beanstandung maßgebliche Verfahrensfehler liegen nicht vor. Zwar wurde bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Beteiligung des Kreisheimatpflegers nicht durchgeführt. Dieser Fehler ist jedoch nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich. Eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde durchgeführt.

Die Gemeinde wird deshalb angehalten, in die Liste der Träger öffentlicher Belange den Kreisheimatpfleger mitaufzunehmen.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBau). Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Am Steinbach" wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt.

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit. Gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 14.02.1995 sind auf den genannten Grundstücken 3 Brunnenschächte vorhanden. Dessen Darstellung dient den Belang des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB. Die Ergänzung kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschuß ist deswegen nicht veranlaßt.

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 Begründung und die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

#### 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 z. A.

in Abdruck an:  
Sachgebiet 36/2  
Herrn Beck  
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 11.04.1995

mit der Bitte um Kenntnisnahme