

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "AM STEINBACH III"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA 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 Tankstellen sind im WA nicht zugelassen.
1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe fixiert.

2. Überbaubare Grundstückeflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstückeflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksanteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.

3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

- ca. 610 qm bei Einfamilienhäusern
ca. 410 qm bei Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
4.2 Je EFH, je DHH bzw. je Wohninheit ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
4.3 Garagenvorräte dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzugangsweisen.
4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absatz auszuführen.

5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

- 5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anlagengrundstücken aufgestellt.
5.2 Bei technischen Einrichtungen zur Energiegewinnung sowie bei der Installation von Energiedämmern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.

6. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

- 6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang (gem. Festsetzungstabelle C.) zulässig.
6.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Freistellungsverfahrens in den Schnitt und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrenzen darzustellen.
6.3 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

7. Bindungen für Bepflanzung

- 7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
7.2 Entlang den, der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen, ist eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Kleinbäumen der Artenliste 3 anzulegen.
7.3 Die oberhalb der Straße liegenden Grundstücke beinhalten einen in der Planzeichnung als "private Grünflächen zur Ortsrandbegrenzung" definierten Bereich mit einem Entwässerungsgraben für das Abfließen von Hangwasser.

8. Fassadenbegrenzung

- 8.1 Fassadenbegrenzung
8.2 Das Anpflanzen von bunten Laubbäumen ist unzulässig.
8.3 Neupflanzungen:
8.4 Artenlisten - zu pflanzende Gehölze mit Mindestgrößen

9. Verkehrtfälle und Erschließung

- 9.1 Die Haupterschließung durch die Siedlung ist in einer max. Breite von 6,0 m zu asphaltieren.
9.2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
9.3 Fußläufige Verbindungen sind in wassergebundener Decke, in einer max. Breite von 2,5 m herzustellen.

B. Hinweise

- 1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten.
2. Oberflächenwasser und die Dachentwässerung ist separat zu sammeln und über eine entsprechende Leitung in das bestehende Biotop im Baugebiet "Am Steinbach II" bzw. in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Baugebiet "Am Steinbach II" zu leiten.
3. Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwassernutzung (z.B. für den Garten) wünschenswert.
4. Erschließungsvoraussetzungen
5. Baugrunduntersuchung

C. FESTSETZUNGSTABELLE

Table with 6 columns: Festsetzung Nr. Bauparzelle, Nutzung als ... zulässig, max.zul. Anzahl Vollgeschosse, max.zul. Wandhöhe, max.zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus, zulässige Dachform, Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün. Includes rows for EFH, DHH, and EFH.

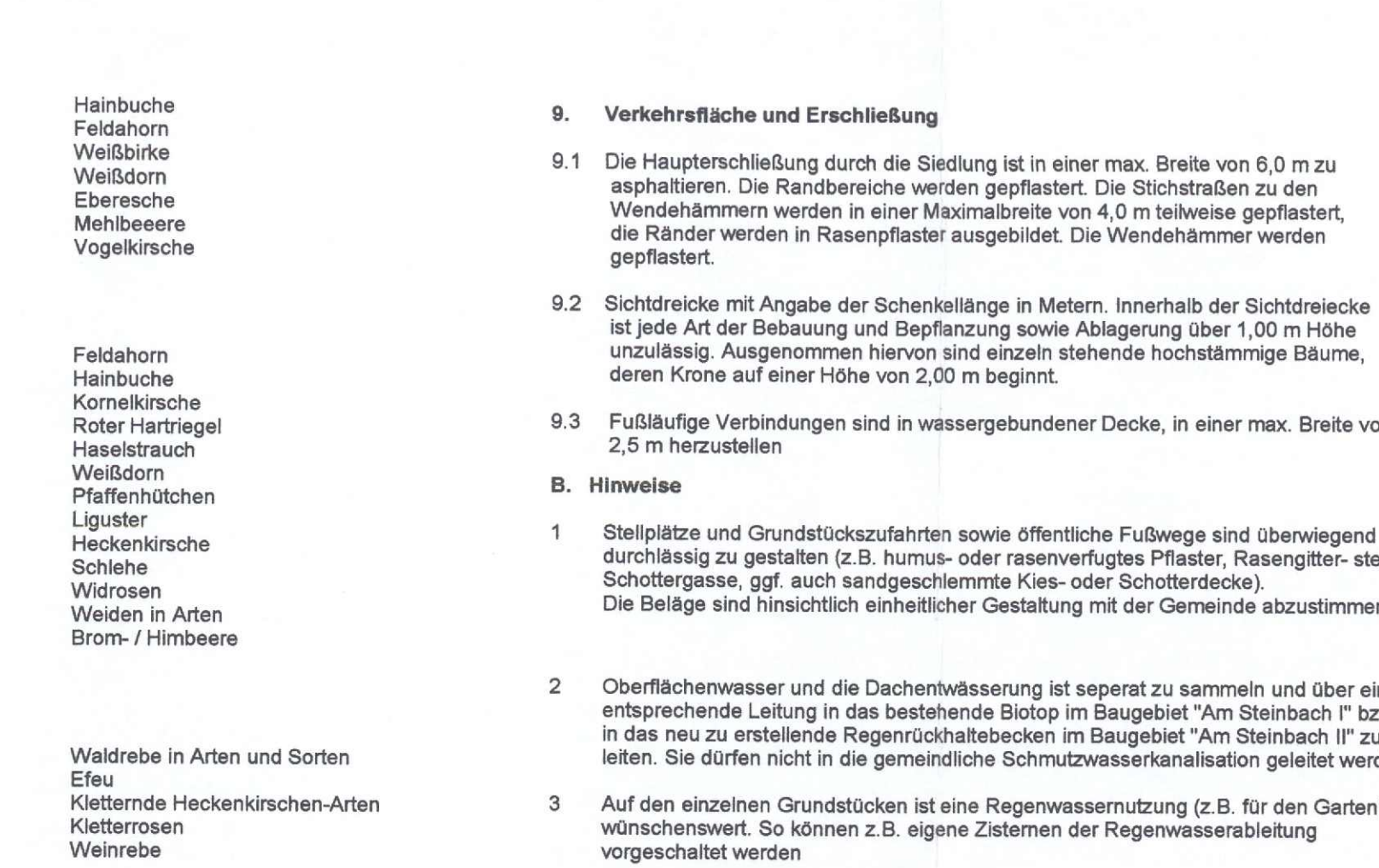
2. Kleinbäume, 3 x V, H, Stü 14-16 cm

- Carpinus Betulus
Acer Campestris
Betula Pendula
Crataegus in Arten
Sorbus Aucuparia
Sorbus Aria
Prunus Avium
Obsthochstämme Stü 12-14 cm in Sorten
3 Sträucher u.a.
Acer Campestris
Carpinus Betulus
Cornus Mas
Cornus Sanguinea
Corylus Avellana
Crataegus in Arten
Euonymus Europaeus
Ligustrum Vulgare
Lonicera Xylotum
Prunus Spinosa
Rosa in Arten
Salix l.a.
Rubus in Arten
Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haleisstrauch
Weißdorn
Pflaumenblüte
Liguster
Heckenkirsche
Sohle
Waldrosen
Widen in Arten
Brom-/Himbeere
Waldrebe in Arten und Sorten
Efeu
Kletternde Heckenkirschen-Arten
Kletterrosen
Weinrebe
Clematis l.a. und S.
Hedera Helix
Lonicera l.a.
Rosa l.a.
Vitis l.a.

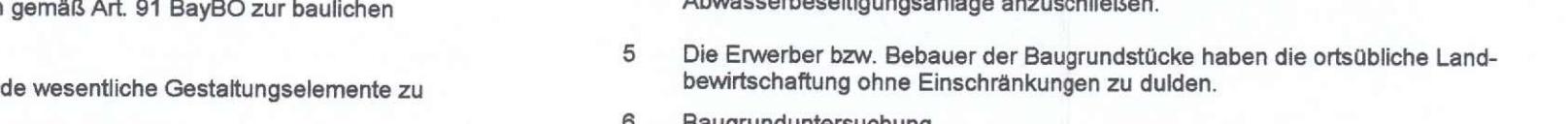
3. Artenlisten - zu pflanzende Gehölze mit Mindestgrößen

- 1 Großbaum 3 x V, H, Stü 16-18 cm
Acer Pseudoplatanus
Acer Tiliacornis
Tilia Cordata
Quercus Robur
Juglans Regia
Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde
Sittliche
Weißtuf

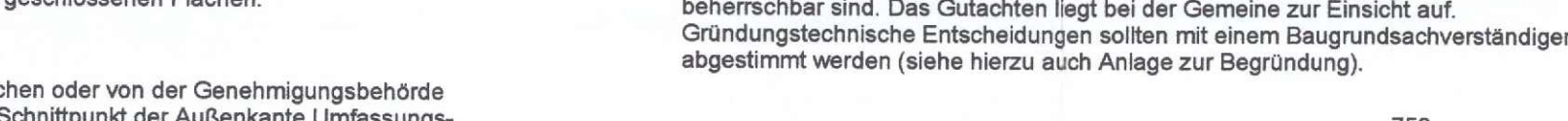
SYSTEMSCHNITTE ZUR HOHENLAGE DER GEBÄUDE (zu Festsetzung 6.2)



SYSTEMSCHNITT A-A



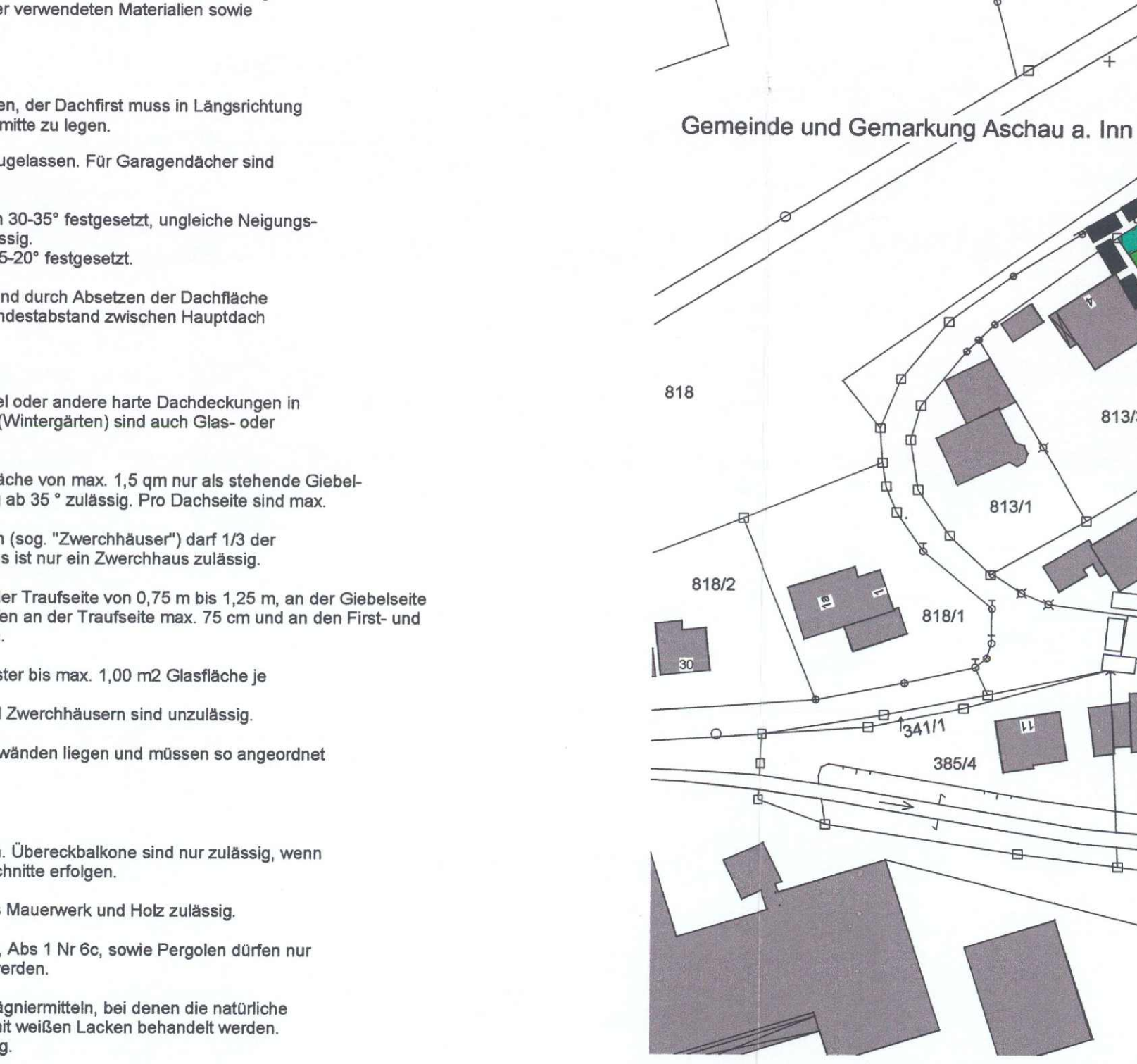
SYSTEMSCHNITT B-B



SYSTEMSCHNITT C-C



Gemeinde und Gemarkung Aschau a. Inn



C. FESTSETZUNGSTABELLE

Table with 6 columns: Festsetzung Nr. Bauparzelle, Nutzung als ... zulässig, max.zul. Anzahl Vollgeschosse, max.zul. Wandhöhe, max.zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus, zulässige Dachform, Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün. Includes rows for EFH, DHH, and EFH.

3. Artenlisten - zu pflanzende Gehölze mit Mindestgrößen

- 1 Großbaum 3 x V, H, Stü 16-18 cm
Acer Pseudoplatanus
Acer Tiliacornis
Tilia Cordata
Quercus Robur
Juglans Regia
Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde
Sittliche
Weißtuf

BEBAUUNGSPLAN "AM STEINBACH III" ASCHAU AM INN



D. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Am Steinbach III"
2. BAUGRENZE: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: "Am Steinbach II"
3. VERKEHRSFLÄCHEN: 3.1 Straßenbegrenzungslinie, 3.2 öffentliche Verkehrsfläche, 3.3 verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, 3.4 öffentlicher Fußweg, 3.5 Sichtdreieck mit Schenkellängen in m
4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN: 4.1 Garagen oder priv. Stellplätze
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: 5.1 48 Flurnummer, z.B. 48
6. GRÜNFLÄCHEN: 6.1 öffentliche Grünfläche mit Fußwegen, 6.2 private Grünfläche zur Ortsrandbegrenzung mit Wassergraben, 6.3 private Grünflächen, 6.4 Höhenschichtlinie mit Lage über NN, Abstand 2,0 m
7. BEPFLANZUNG: 7.1 heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung, 7.2 heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung, 7.3 zu erhaltende Bäume
8. WASSERFLÄCHEN: 8.1 Steinbach mit zu erhaltenden Uferbereichen - in Baubauabschnitt II, 8.2 Retentionsbecken - in Baubauabschnitt II
9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: 9.1 Firstrichtung bei Satteldächern, 9.2 Hochpunkt (First) bei Pultdächern, 9.3 max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2, 9.4 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8 m
10. ERLÄUTERUNGEN: 10.1 EFH, 10.2 DH / DHH, 10.3 SD / PD, 11. HINWEISE: 11.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, 11.2 ehemalige Grundstücksgrenzen, 11.3 vorgeschlagene Bebauung, 11.4 bestehende Bebauung, 11.5 bei Neubebauung abzubrechender Bestand, 11.6 Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3

SATZUNG

Die Gemeinde Aschau a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und der Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

E. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM STEINBACH III"

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.04.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 Abs. 1 BauGB): Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.05.03 bis einschließlich 13.06.03 durchgeführt.
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB): Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.03 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.03 bis einschließlich 21.07.03 öffentlich ausgelegt.
4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.03 in der Zeit vom 16.06.03 bis einschließlich 20.07.03 beteiligt.
5. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB): Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.08.03 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.03 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. BEKANNTMACHUNG: Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB erfolgte am 10.09.03 ortsüblich durch Aushang der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
7. BEPFLANZUNG: 7.1 heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung, 7.2 heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung, 7.3 zu erhaltende Bäume
8. WASSERFLÄCHEN: 8.1 Steinbach mit zu erhaltenden Uferbereichen - in Baubauabschnitt II, 8.2 Retentionsbecken - in Baubauabschnitt II
9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: 9.1 Firstrichtung bei Satteldächern, 9.2 Hochpunkt (First) bei Pultdächern, 9.3 max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2, 9.4 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8 m
10. ERLÄUTERUNGEN: 10.1 EFH, 10.2 DH / DHH, 10.3 SD / PD, 11. HINWEISE: 11.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, 11.2 ehemalige Grundstücksgrenzen, 11.3 vorgeschlagene Bebauung, 11.4 bestehende Bebauung, 11.5 bei Neubebauung abzubrechender Bestand, 11.6 Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3

SATZUNG

Die Gemeinde Aschau a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und der Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

GEMEINDE ASCHAU A. INN

Official stamp and signature area for the municipality of Aschau a. Inn, including the name of the mayor and the date of the decision.

# Bekanntmachung

## Bebauungsplan „Am Steinbach III“

Unser Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2003 den Bebauungsplan „Am Steinbach III“ nach der Zeichnung des Architekturbüros Schmuck (Bebauungsplan) und der Landschaftsarchitekten Lohrer und Hochrein (Grünordnung) vom 13.05.2003 mit der Begründung vom 13.05.2003 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan bedarf weder einer Genehmigung, noch einer Anzeige oder Vorlage.

Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses waren entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn in die Planfassung vom 13.05.2003 noch redaktionelle Änderungen einzuarbeiten. Dies ist geschehen. Die Planfassung vom 27.08.2003 entspricht dem Satzungsbeschluss.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Ab dem Tag dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit seinen vorgenannten Anlagen gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich und kann im Rathaus, Zimmer Nr. 4, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches, mit Ausnahme der Vorschriften über das Genehmigungsverfahren und die Bekanntmachung, unbeachtlich ist, wenn die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, wenn die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit Wirksamwerden bzw. Inkrafttreten des Bauleitplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn unter der Benennung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist.

Es wird gebeten, die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Gemeinde Aschau a. Inn, 10.09.2003

  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an die Amtstafeln.

angeschlagen am: ..... 10.09.2003 .....

abgenommen am: .....

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Für das Baugebiet:	<b>„Am Steinbach III“</b>
Umfassend die Grundstücke mit den Flur-Nr.:	813 und 813/5, sowie Teilflächen von 322, 811, und 813/2
Inhalt:	Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung
Planverfasser:	Architekturbüro Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA Herzogstr. 6, 80803 München Tel.: 089/331801 Fax: 089/396480
Grünordnung:	Lohrer und Hochrein Landschaftsarchitekten Braunauerstraße 2a, 84478 Waldkraiburg Tel.: 08638-953500



## **A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Der im bisherigen Verfahren ausgewiesene Geltungsbereich wurde auf Grund des veränderten Bedarfs in zwei Abschnitte (Am Steinbach II / III ) geteilt. Die nachfolgende Begründung gilt für das Gebiet „Am Steinbach III“

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das städtebauliche Gesamtkonzept für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Am Steinbach“ insgesamt entwickelt und in drei Abschnitten umgesetzt.

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Aschau a. Inn (aus dem Jahr 1993) als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.  
Der bestehende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung mittelfristig gemindert werden.

### **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Aschau a. Inn und grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Steinbach“ an. Im Süden grenzt es unmittelbar an das Baugebiet „Am Steinbach II“. Das Gebiet hat eine Größe von ca 1,375 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zur Ortsmitte mit öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Schule, Bank, Geschäfte des täglichen Bedarfs usw.) beträgt ca. 600 – 1000 m.
- 2.3 Das Gelände ist nach Süden zum Steinbach hin abfallend; der Geländeverlauf kann den Höhenlinien in der Planzeichnung entnommen werden und ist in den Höhenschnitten ablesbar. Ein entsprechendes Höhenaufmaß liegt vor. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch auf Höhe des Steinbaches liegen; bei der Verwirklichung der geplanten Bebauung im südlichen Bereich ist dem Rechnung zu tragen.

- 2.4 Es wurden Baugrunduntersuchungen vorgenommen, auf deren Ergebnisse in im Bebauungsplan eingegangen wird. Das gesamte Bodengutachten ist bei der Gemeinde Aschau a. Inn einsehbar.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung gem. BauNVO	Bruttofläche
WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 1,375 ha

- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:

9 II-geschoßige Einfamilienhäuser mit ca. 9-18 Wohneinheiten  
 1 II-geschoßiges Doppelhäuser mit ca. 2-4 Wohneinheiten

10 Wohnhäuser mit ca. 11-22 Wohneinheiten

ca. 11 Garagenplätze

- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5. Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 50 Personen mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.  
 Die Versorgung der neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Ortsmitte weitgehend gewährleistet.

- 3.4 Flächenverhältnisse:

a) Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst:	ca. 8 075 qm
private Ortsrandeingrünung	ca. 2 000 qm
Öff. Grünflächen mit Fußwegen, Verkehrsgrün, Wasserflächen:	ca. 3 675 qm
Somit umfasst das Brutto-Bauland	ca. 13 750 qm = ca. 1,375 ha
b) Vom Brutto-Bauland entfallen auf:	
Netto-Bauland	ca. 59 %
Private Ortsrandeingrünung	ca. 14 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 27 %

### 3.5 Öffentliche Stellplätze

Im 3. Bauabschnitt werden keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze als Besucherstellplätze nachgewiesen, da der Bedarf über 1. BA gedeckt ist. Darüber hinaus nötige Besucherstellplätze können im Stauraum der Garagen des 3. BA auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

## 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 Waldwinklerstraße bzw. die zu verlängernde Erschließungsstraße „Am Steinbach“ des 1. Bauabschnittes, sowie der Erschließungsstraße des 2. Bauabschnittes, erschlossen.
- 5.2 Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Aschau a. Inn über das bestehende Versorgungsnetz.
- 5.3 Die Abwässer werden im Trennverfahren gesammelt und über die bestehende Kanalisation der Gemeinde Aschau a. Inn entsorgt. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Waldkraiburg zugeführt.  
Regen- und Oberflächenwasser wird aus einem kleinen, östlich gelegenen Teil des Gebietes in das Biotop im 1. BA eingeleitet, der übrige Teil wird in ein neu, naturnah anzulegendes Retentionsbecken auf dem Gelände des 2. Bauabschnittes geleitet..
- 5.4 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on Bayern AG
- 5.5 Die Versorgung mit Erdgas kann über einen Anschluss an das Netz der Erdgas Südbayern erfolgen.
- 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.

## **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:

- öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren – Bebauungsplan mit Grünordnung

## **7. Weitere Erläuterungen**

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

7.2 Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der Umgebung ohne Einschränkung zu dulden.

7.3 Die max. Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 WE pro Grundstück begrenzt, damit das dörflich geprägte Bild von Aschau a. Inn in seiner Struktur erhalten bleibt.

## **B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Bestand (2. Und 3. BA )**

Topographie:

Das Grundstück wird geprägt vom Steinbach. Das gesamte Gelände neigt sich, mit unterschiedlichem Gefälle, deutlich bachwärts. Entlang der oberhalb vorbeiführenden Straße entstand durch deren Bau eine etwas steilere Böschungskante. Eine weitere kleine Böschung durchläuft ebenfalls parallel zum Bach circa zwei Drittel des Grundstücks. Im Übergang zwischen dem steileren Hangteil und der etwas flacheren Wiese entlang dem Bach entstand ein wechselfeuchter Bereich, der jedoch keinen oberirdischen Abfluß zum Bach hat.





Teilbereich Steinbach ( 2. BA ):

Die Vegetation entlang des Bachs ist größtenteils beidseitig durchgehend ausgebildet und überschattet diesen. Der Gehölzsaum wird geprägt von Eschen, Ahorn, Vogelkirschen, Robinien, Weiden, Birken und vereinzelt Jungfichten. An der oberen Kante stehen vereinzelt Obstbäume, unter anderem auch Walnüsse.

Auf der Seite der Gärtnerei sind ein Großteil der Gehölze artfremd verschnitten.

Ab dem Wehr liegt der Bach tief eingeschnitten. Die Ufer sind befestigt. Die bestehende Querung zur Hofstelle ist als Rohrdurchlaß ausgebildet. Das gesamte Bachprofil ist hier unnatürlich eingetieft und verbaut. Die Bachsohle ist größtenteils kiesig.

Die Krautvegetation erscheint durch die angrenzende, intensive Grünlandnutzung nicht von besonderen Arten geprägt. Vereinzelt wachsen an den Böschungsoberkanten *Primula elatior*, *Ranunculus ficaria*, *Symphytum officinale*, *Anemone nemorosa* u.ä.

Der gesamte Bereich ist eingetragenes Biotop.



Am Siedlungsrand zum ersten Bauabschnitt gruppieren sich vergreiste Obstbäume die als ökologisch wertvoll zu beurteilen sind. Andererseits sind sie in einem schlechten Pflege- und Gesundheitszustand. Ihr Erhalt sollte daher nicht gefordert werden.



Am Übergang des steileren Wiesenhangs in die flachere bachbegleitende Wiese entstanden lineare Vernässungszonen ( 2. BA ). Hier wachsen vereinzelte Obstbäume, Weiden, Eschen etc.

Durch den wechselfeuchten Charakter handelt es sich um einen interessanten Standort, der jedoch von der direkt anschließenden intensiven Grünlandnutzung beeinträchtigt wird.



Am oberen Rand des Gebietes wachsen auf den steilen Böschungen des Straßenkörpers Eschen, Ahorn, Schlehen, Holler, Wildrosen, Hartriegel etc. Im weiteren Straßenverlauf haben sich Wiesenranken entwickelt.



Das übrige Gelände ist als intensives Grünland genutzt.

Der fließende Übergang des oberhalb liegenden Hangs in die flacheren Wiesen entlang dem mit Gehölzen bestandenen Bach ist landschaftlich sehr reizvoll.

Klimatisch kann von einem Kaltluftstrom entlang dem Bach ausgegangen werden.

## **2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs ( 2. Und 3. BA ):**

Bestandsbewertung:

Kategorie 1a:

Die gesamte übrige Fläche ( nicht in folgenden Aufstellungen ) entspricht intensivem Grünland

Kategorie 1b:

Die Gehölzsäume entlang dem Tötenberger Weg sind extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün.

Die dazwischen und unterhalb in der Wiese liegenden Ranken sind extensives Grünland.

Die Vernässungszonen am Hangfuß ( 2. BA ) sind strukturreiche, wechselfeuchte Bereiche mit höherem Potential als Bestand.

Die kleine Obstwiese ( 2. BA ) am vorhandenen Gehöft setzt sich aus einigen vergreisten Obstbäumen zusammen.

Kategorie 1 c:

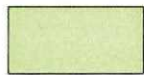
Die Biotopfläche entlang des Steinbachs ( 2. BA ) wird in Kategorie 1 c (hohe Bedeutung ) eingestuft.

Der gesamte Bereich wird jedoch durch das geplante Baugebiet nicht berührt. Es sind ausreichende Abstandsflächen mit öffentlichem Grün zwischen Biotoprund und Privatgärten geplant, welche in ihrer Qualität mit der derzeitigen intensiven Wiesennutzung vergleichbar sind.

Das bestehende Gehöft wird nicht in die Bewertung mit einbezogen, da es sich hier bereits um eine bebaute Fläche, mit vergleichbarer Qualität, wie die geplanten Privatgrundstücke, handelt.



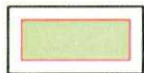
Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter



1a intensiv genutztes Grünland



1b extensiv gepflegtes Strassenbegleitgrün  
degradierte Feuchflächen  
extensives Grünland / Ranken  
Obstwiese



1c Steinbach mit Ufervegetation / biotopkartiert

### 3. Eingriffsbewertung (2. Und 3. BA ):

Auf dem Gelände soll ein Baugebiet mit einer GRZ von unter 0,35 ausgewiesen werden. Es handelt sich um Einfamilienhäuser freistehend und als Doppelhäuser. Die direkten Anschlüsse zum Bach und der oberste Teil des steileren Hangabschnittes werden nicht bebaut. Der Gehölzbestand entlang der Böschung zum Tötenberger Weg und die biotopkartierten Uferbereiche werden nicht berührt. Die Erschließung ist parallel zu den Höhenlinien geplant und bindet damit optimal in das Gelände ein.

Die neue Bebauung mit einer GRZ von unter 0,35 ist als niedriger bis mittlerer Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft zu sehen.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B. :

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze entlang der Straße und Erhalt des Biotops am Steinbach mit Ausweisung eines Pufferstreifens
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Sockelmauern als tiergruppenschädigende Anlagen
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Siedlungsränder
- Rückbau des teilweise verbauten Steinbachufers
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, wo möglich,
- Verwendung versickerungsoffener Beläge, soweit möglich
- Möglichst optimale Anpassung des Baugebietes an die topographische Situation
- vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- Intensive Begrünung der neuen Siedlung

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

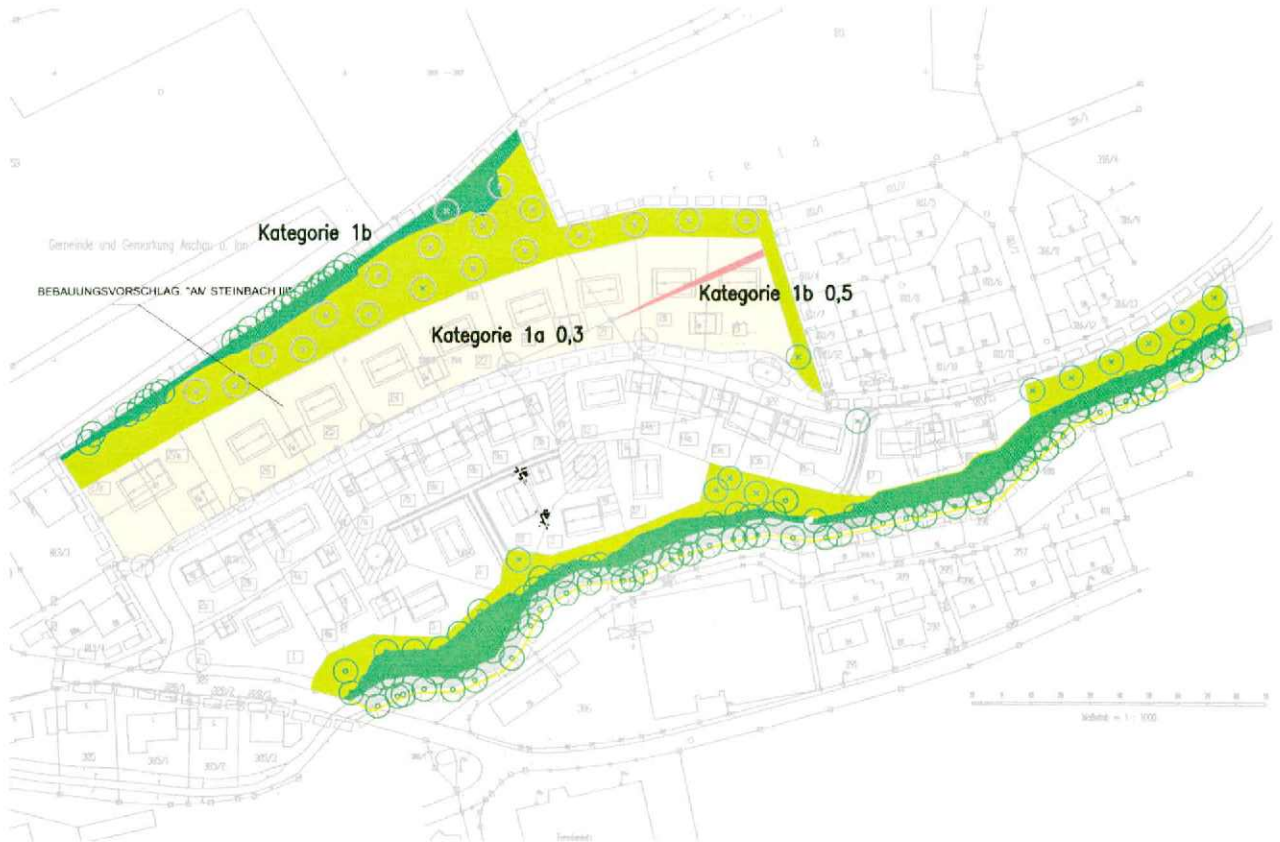
Kategorie 1a mit intensivem Grünland 0,3

Kategorie 1b mit Ranken und Straßenbegleitgrün unterer Wert 0,5

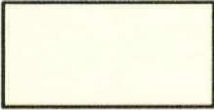
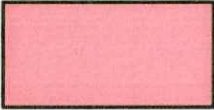

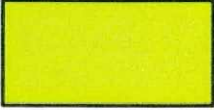

mit Feuchtbereich und Obstwiesen mittlerer Wert 0,6

Kategorie 1 c biotopkartiert ( nicht zu ersetzen )

Das bestehende Gehöft wird nicht mit bewertet, da es sich hier bereits um eine bebaute Fläche, mit vergleichbarer Qualität, wie die geplanten Privatgrundstücke, handelt.



#### Festlegung der Kompensationsfaktoren

- |   |  |
|---|--|
|  | 1a bestehendes intensiv genutztes Grünland wird bebaut mit GRZ < 0,35<br>Ausgleichsfaktor 0,3                          |
|  | 1b bestehende extensiv genutzte Ranken werden bebaut mit GRZ < 0,35<br>Ausgleichsfaktor 0,5                            |
|  | 1b bestehende, beeinträchtigte Feuchtwiesen und Obstwiesen werden bebaut mit GRZ < 0,35; Ausgleichsfaktor 0,6          |
|  | bestehendes Strassenbegleitgrün und Steinbach mit Ufervegetation / biotopkartiert werden unbeeinträchtigt erhalten     |
|  | bestehendes intensiv genutztes Grünland wird umentwickelt zu extensiver Obstwiese und Pufferstreifen entlang Steinbach |

### Ausgleichsbedarf ( 3. BA ):

Kategorie 1a mit intensivem Grünland

Ca. 7 951 qm x 0,3 = ca. 2 385 qm

Kategorie 1b / Ranken

Ca. 124 qm x 0,5 = ca. 62 qm

Gesamtfläche auszugleichen: ca. 2 447 qm

Der Ausgleich für Eingriffe in die Natur im Zuge des geplanten Bauvorhabens erfolgt auf dem Grundstück:

Als nördlicher Ortsrand wird eine extensive Obstwiese angelegt mit alten heimischen Sorten.

Das anfallende Oberflächenwasser des Hanges wird in einem wechselfeuchten Graben, oberhalb der Siedlung aufgefangen, zurückgehalten und der Überschuß in das Retentionsbecken des Baugebietes Steinbach 1 geführt.

Dieser Graben und eine dazugehörige Heckenpflanzung in einer Grundstückstiefe von ca. 8 m, liegt auf Privatgrundstücken und wird vertraglich in seinem Unterhalt gesichert.



Obstwiese am Ortsrand

Die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück sind grundsätzlich extensiv zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind, soweit sie nicht in Gemeindebesitz sind, vor Baubeginn mit der Gemeinde z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vertraglich zu sichern.



Die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück betragen, sowie in obigem Lageplan dargestellt, ca. 4 630 qm. Davon fallen ca. 2 340 qm auf die öffentliche Obstwiese im Norden, ca. 290 qm als öffentliche Grünfläche gegenüber dem Gebiet Steinbach I und ca. 2 000 qm auf die private Heckenpflanzung mit Graben.

Die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück sind grundsätzlich extensiv zu pflegen. Die Ausgleichsflächen sind, soweit sie nicht in Gemeindebesitz sind, vor Baubeginn mit der Gemeinde z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vertraglich zu sichern.

Es wird kein zusätzlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, da im Gebiet Steinbach 1 einer zur Verfügung steht. Daneben ist freies Naturspiel am Bach und in der Obstwiese möglich.


Planverfasser Bebauungsplan

München, den 27.08.2003

  
.....  
Arch. Johann Schmuck

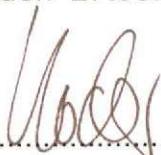
Gemeinde

Aschau a. Inn, den 27.08.2003

  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister

Planverfasser Grünordnung

Waldkraiburg, den 27.08.2003

  
.....  
Land.Arch. Ursula Hochrein

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit  
Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.03 mit 21.07.03  
öffentlich ausgelegt.

Aschau a. Inn, den 27.08.2003

  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister