

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: "ASCHAU INDUSTRIEGEBIET"

- I. BEBAUUNG
1. Art der baulichen Nutzung: Das Bebauungsgebiet wird als Industriegebiet (IG) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundflächenzahl und Wandhöhe sowie durch die Baugrenze fixiert.
2.1 Die Wandhöhe bezieht sich auf die Straßenebene der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Plan).
2.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von -2,0 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von +2,0 m unter bzw. über Straßenebene der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
3. Bauweise: Es wird eine besondere Bauweise mit max. zulässigen Gebäudelängen und -tiefen festgesetzt.
4. Firstrichtung, Dachform, Dachgestaltung: Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan anzuordnen.
5. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisenstützen zulässig.
6. Private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl gem. im Bek. über Vollzug der Art. 58 und 59 der BayBO, Nr. 3.1, auf dem Baugrundstück zu errichten und gem. Grünordnung zu bepflanzen.
7. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen.
8. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Versiegelung: Die Dachentwässerungen sollen gesammelt werden und auf den Baugrundstücken versickern und dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.
8.2 Oberflächenwasser der privaten Grundstücksfahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentliche Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
8.3 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt.
8.4 Grundstücksfahrten, private Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten.
9. Sichtdreiecke innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig.
10. Für die Fläche der FlNr. 537/2 mit den bestehenden Wasserbehältern ist nur die derzeitige Nutzung zulässig.
11. Bei der Errichtung von Gebäuden in Waldanschlüssen sind Schaderosion durch umstürzende Bäume oder den jeweiligen Bauwerkern um dieses Risiko möglichst gering zu halten.
12. Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt.
11. GRÜNDORDNUNG
1. Die im Plan festgesetzten Grünflächen, insbesondere die Randbereiche, sind zusammenhängend anzulegen und fähig zu bepflanzen.
2. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
4. Für die Einzelbäume, die lockere raumbildende Gehölzbepflanzung und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:
5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
6. Auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist vorhandener Baum- und Gehölzbestand soweit als möglich zu sichern und zu erhalten.
7. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB.
8. Mit den Bauarbeiten sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
9. Stellplätze sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten.
10. Flachdächer ab einer Größe von 500 m² sind extensiv zu begrünen.
11. Fassadenflächen ab einer Größe von 500 m² sind zu 15 % mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

III FESTSETZUNGSTABELLE
Table with 4 columns: Festsetzung, max. zulässige Bauhöhe (BL) und Bauhöhe (BT) der Hauptbaukörper, Dachform/Dachneigung (DN) Dachdeckung, Maß der Nutzung (GRZ, Wandhöhe max.). Rows A, B, C, D, AUSNAHMEN FÜR ALLE BAURÄUME GÜLT.

B. HINWEISE

- 1. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugspflichtig die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
2. Verunreinigtes Niederschlagswasser von größeren, stark frequentierten LKW-Abstellflächen auf den Baugrundstücken ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln, auszureinigen und in die zentrale Kanalisation abzuleiten.

- Großbäume
Acer Platanoides
Acer Pseudoplatanus
Betula Pendula
Fragaria Vesca
Prunus Avium
Salix Alba
Sorbus Aucuparia
Quercus Robur
Tilia Cordata
Pinus Sylvestris
- Kleinblüme
Acer Campestre
Carpinus Betulus
Alnus Glabris
Alnus Incana
- Sträucher
Corylus Avellana
Cornus Saguinata
Prunus Spinosia
Lonicera Xylosteum
Ligustrum Vulgare
Rhamnus Frangula
Euonymus Europaeus
Viburnum Lantana
Sambucus Nigra
Sambucus Racemosa
Rosa Canina
- Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Ficus viciifolia
Rosa spec.
Vitis vinifera
Spitzahorn
Bergahorn
Sandbirke
Gemeine Esche
Vogelkirsche
Silberweide
Eberesche
Stieleiche
Winterlinde
Kiefer
Feldahorn
Hainbuche
Schwarzerle
Grauerle
Haselnuss
Gem. Hartriegel
Schlehorn
Heckenkirsche
Gem. Liguster
Faulbaum
Pfaffenhütchen
Wolliger Schneeball
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Hundsrose
Walrebe
Efeu
Hopfen
Kletterrose
Weinrebe

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. BAUGRENZE: Baugrenze
3. VERKEHRSFLÄCHEN: Straßenbegrenzungslinie, öffentliche Straßenverkehrsfläche, Gehsteig, öffentliche Parkplätze, Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern und anbaufreier Zone, öffentlicher Fußweg
4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE: KFZ-Stellplätze
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, alle Grundstücksgrenzen, Vorhandene Bebauung, Mögliche Bebauung, Überdächer nicht als selbst umschlossener Bereich, bestehende, künftig abzubrechende Bebauung
6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: öffentliche Grünfläche mit Fußwegen - Waldfläche, öffentliche Straßen- und Verkehrsbegelegrün
7. NICHTÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: Flächige Bepflanzung von Randbereichen und gestaltete Grünflächen, Bestehender, zu erhaltender Schutzwald
8. BEPFLANZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Bäume ohne Lagefestsetzung bestehende Bäume und Sträucher
9. AUFSCHÜTTUNGEN: Aufschüttungen, Anhöhen
10. WASSERBEHÄLTER: Bestehende Wasserbehälter
11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: Firstrichtung, alternativ zulässige Firstrichtung, Zeltdach, Maßlinie mit Maßzahl z.B. 7,5 m
12. HINWEISE: Bezeichnung der Baugrundstücke, Grundflächenzahl, Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Flachdach, Höhenlage öffentl. Verkehrsflächen

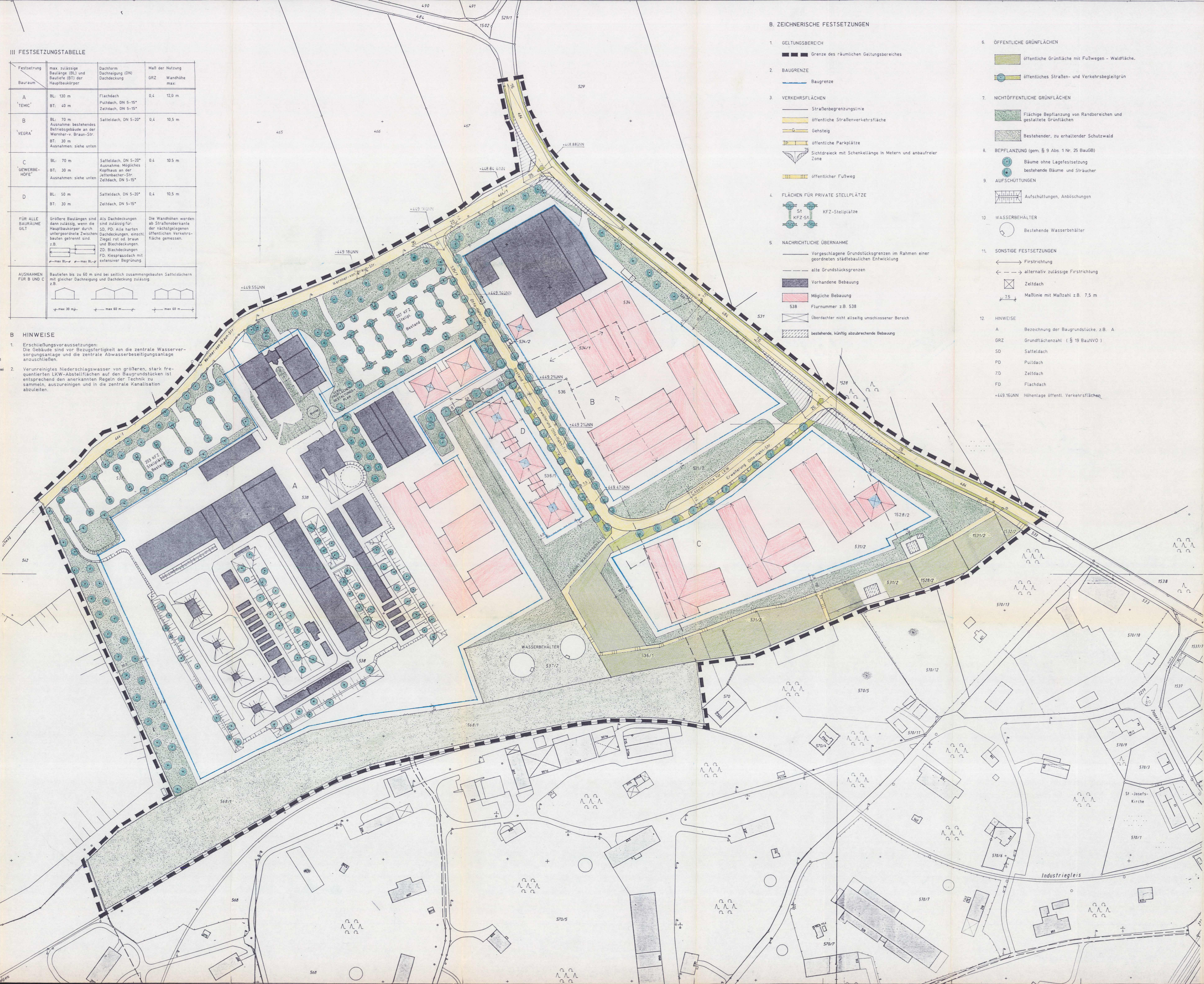
C. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Das Beschl. zur Änderung bzw. Neugestaltung der Bebauungspläne Industriegebiete I und II wurde vom Gemeinderat Aschau a. Inn am 13.09.1994 gefasst und am 25.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erstellung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 04.07.95 hat in der Zeit vom 22.08.95 bis 22.09.95 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.07.95 hat in der Zeit vom 22.08.95 bis 22.09.95 stattgefunden.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 04.07.95 hat in der Zeit vom 22.08.95 bis 22.09.95 stattgefunden.
5. Der Entwurfentwurf zum Bebauungsplan Industriegebiet wurde vom Gemeinderat am 26.11.1996 gefasst.
6. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anhörungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.11.1996.
7. Der Entwurfentwurf zum Bebauungsplan Industriegebiet wurde am 26.11.1996 gefasst.
8. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anhörungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.11.1996.
9. Der Entwurfentwurf zum Bebauungsplan Industriegebiet wurde am 26.11.1996 gefasst.
10. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anhörungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.11.1996.

SATZUNG

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

Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Plansatzung, den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen - einschließlich Hinweisen in der Fassung vom 15.07.1996 und der Begründung mit Datum vom 31.07.1996 - wird hiermit ausgefertigt. Aschau a. Inn, 24.09.1996



GEMEINDE ASCHAU A. INN
BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET
OTTO-HAHN-STRASSE

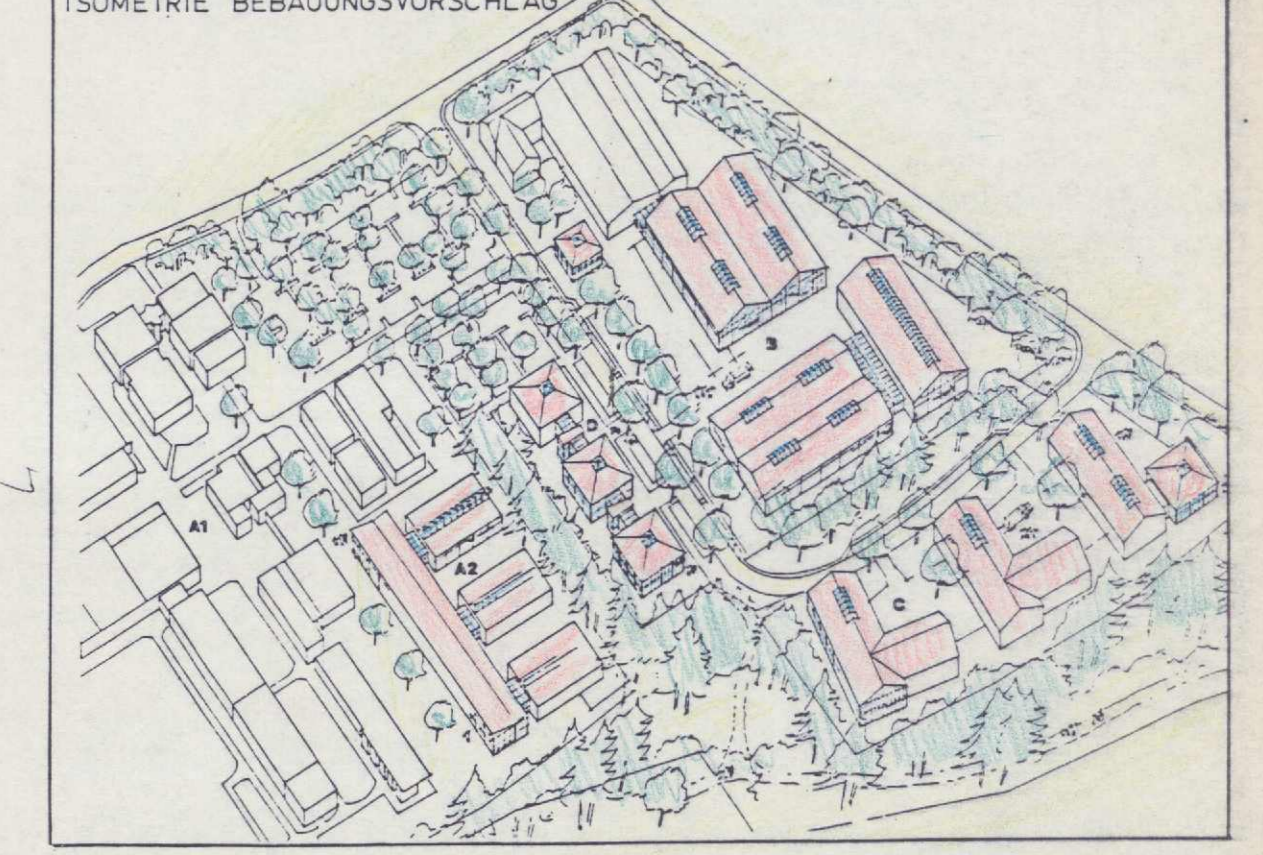
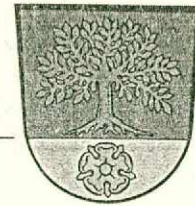


Table with project details: AUFRAGE DER: GEMEINDE ASCHAU AM INN; HAUPTSTRASSE 4 - 84544 ASCHAU AM INN; BEBAUUNGSPLAN NR.; MASSTAB: 1:1.500; DATUM: 14.11.1995; GEZEICHNET: J.S./F.E.; 16.04.1996; GEÄNDERT: 15.07.1996; ARCHITEKT: ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA; BEARBEITUNG: FLORIAN ERHARDT DIPL. ING. FH



Neue Postleitzahl: 84544

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

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen

Herr Völzke/do.

Telefax

(08638) 66712

Telefon

(08638) 3024, 3436

Aschau a. Inn,  
24.09.1996

## BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan "Industriegebiet Otto-Hahn-Straße" in der Fassung vom 15.07.1996 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13.08.1996 als Satzung beschlossen. Das Anzeigeverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Aschau a. Inn vom 13.08.1996 an das Landratsamt Mühldorf a. Inn eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.09.1996, Az.: 61-610/2, Sg. 35/4 st, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

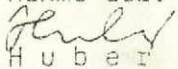
Das Landratsamt hat darauf hingewiesen, daß sich das Anzeigeverfahren auf eine Rechtskontrolle beschränkt. Diese ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Insbesondere stimmt das mit dem Bebauungsplan geschaffene Industriegebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

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 den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den 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 "Industriegebiet Otto-Hahn-Straße" in der Fassung vom 15.07.1996 liegt mit seiner Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Zimmer Nr. 5, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

  
Huber  
1. Bürgermeister



AUSGEHÄNGT: 24.09.1996

ABGENOMMEN: 30.10.1996 *P.*

# LANDRATSAMT MÜHLDFORF A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühlendorf a. Inn

Abdruck

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

Mühlendorf a. Inn, 11.09.1996

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

Gemeinde  
Aschau a. Inn

84544 Aschau a. Inn

Ihr Zeichen: Herr Völzke/do.  
Ihr Schreiben vom: 13.08.1996

**Bauleitplanung;**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Otto-Hahn-Stra-**  
**ße" der Gemeinde Aschau a. Inn**  
**hier: Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 15.07.1996  
2 Heftungen Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn erläßt folgenden

## B e s c h e i d :

Der am 13.08.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Industriegebiet Otto-Hahn-Straße" (Planfassung vom 14.11.1995 mit Änderungsvermerken vom 16.04.1996 und vom 15.07.1996) verletzt keine Rechtsvorschriften.

### Gründe:

Der Bebauungsplan "Industriegebiet Otto-Hahn-Straße" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist.

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

....

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene Industriegebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein (vgl. Flächennutzungsplan genehmigt am 18.03.1993 durch die Regierung von Oberbayern).

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

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

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

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

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

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

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

I. A.

gez.

Hoch  
Reg.-Rat z.A.

in Abdruck an:

Sachgebiet 36/2

Herrn Beck

im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung

i.d.F. vom 15.07.1996

mit der Bitte um Kenntnisnahme

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

für das Baugebiet: "INDUSTRIEGEBIET  
OTTO-HAHN-STRASSE"

umfassend die Grundstücks-  
teile mit den Flur-Nr.: 464/1, 484 teilweise, 530, 531/2, 533 teilweise, 534,  
534/1, 534/2, 535/1, 536, 536/1, 537/2, 538, 568/1,  
1528/2, 1531/2, 1532/2

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

## Vorbemerkung:

Für das Industriegebiet Aschau, nördlich von Aschau-Werk gelegen, existieren derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne ("Aschau-Werk Industriegebiet" und "Industriegebiet II"), die sich teilweise überschneiden und für die diverse Teiländerungen durchgeführt wurden. Durch geänderte Eigentumsverhältnisse und fortschreitende Bebauung des Gebietes (teilweise aufgrund von Befreiungen) ist inzwischen eine planungsrechtlich unübersichtliche und unbefriedigende Situation entstanden.

Im Zuge weiterer Expansionsaktivitäten der anliegenden Firmen (Temic, Vegra) wurde, um eine allseits zufriedenstellende Lösung zu finden, beschlossen, die beiden Bebauungspläne zusammenzulegen und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bausubstanz einen neuen Gesamtplan zu erstellen. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne wurden weitgehend übernommen und hinsichtlich der sich geänderten Situation modifiziert. Dabei wurde besonders für die Grünordnung nach einer ökologisch verträglichen Lösung gesucht, die mit dem Grünordnungsplan für Aschau-Werk abgestimmt ist.

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Aschau am Inn und den bestehenden Bebauungsplänen "Aschau-Werk Industriegebiet" sowie "Industriegebiet II" entwickelt.
- 1.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 18.03.93) als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

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. Durch die Verschmelzung der beiden bestehenden Bebauungspläne wird eine einfachere Handhabung für die Genehmigungsbehörde bei der Umsetzung angestrebt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

2.1. Das Planungsgebiet wird von der Jettenbacher Straße im Osten, der Wernher-von-Braun-Straße im Norden, einem bestehenden Kiesabbaugebiet im Westen sowie dem Werksgelände Aschau im Süden begrenzt

2.2. Die Entfernung des Baugebietes zum Ortszentrum beträgt ca. 1,0 km.

2.3. Das bebaubare Gelände ist weitgehend eben, im Bereich des zu erhaltenden Schutzwaldes im Süden fällt es zum Werk-Aschau um ca. 14 m ab.  
Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch für die Bebauung keine Probleme ergeben.

2.4. Der vorhandene Baumbestand besteht überwiegend aus einer Fichtenmonokultur und soll im Bereich der überbaubaren Flächen nur schrittweise, je nach Bedarf für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, reduziert werden. Zum Ausgleich sind großzügige, möglichst zusammenhängend zu gestaltende Grünflächen und ein zu erhaltender Streifen Schutzwald festgesetzt.

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.        |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| GI - Industriegebiet, § 9 BauNVO | ca. 23,9 ha  | siehe Seite 1 |

3.2. Flächenverhältnisse:

|  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke incl. Bestand) | : | 210.045 m <sup>2</sup>           |
| (davon private Grünflächen   | : | 67.795 m <sup>2</sup> )          |
| öffentliche Verkehrsflächen  | : | 16.620 m <sup>2</sup>            |
| öffentliche Grünflächen  | : | 12.805 m <sup>2</sup>            |
| Somit umfaßt das Brutto-Bauland  | : | 239.470 m <sup>2</sup> ≈ 23,9 ha |

|       |  |   |                       |
|-------|--|---|-----------------------|
| b)    | öffentliche Grünflächen                | : | 12.805 m <sup>2</sup> |
|       | private Grünflächen                    | : | 67.795 m <sup>2</sup> |
| <hr/> |  |   |                       |
|       | Grünflächen gesamt                     | : | 80.600 m <sup>2</sup> |
| c)    | Von der Brutto-Baufläche entfallen auf |   |                       |
|       | das Netto-Bauland (incl. Bestand)      | : | 87,7 %                |
|       | öffentliche Verkehrsflächen            | : | 6,9 %                 |
|       | öffentliche Grünflächen                | : | <u>5,4 %</u>          |
|       |  |   | 100 %                 |
|       | öff. und priv. Grünflächen             | : | 33,7 %                |

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

4.1 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) nur in einem Fall (Fl.-Nr. 538-536/1) erforderlich.

4.2 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

#### 5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet wird über die Jettenbacher Straße, die Wernher-von-Braun-Straße und die Otto-Hahn-Straße erschlossen.

5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehene zu erweiternde Erschließungsstraße wird in mehreren Abschnitten nach Bedarf hergestellt.

5.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Aschau.

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

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

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

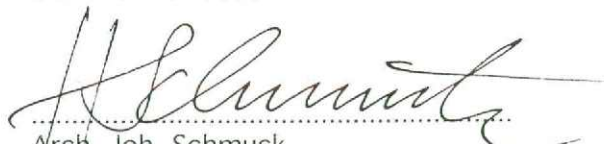
5.7. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Aschau a. Inn.

5.8. Die 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.

Der Planverfasser

  
.....  
Arch. Joh. Schmuck

Gemeinde **Aschau a. Inn**

  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister  
Mitterberger, 2. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.96 mit 21.06.96 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Aschau am Inn, **31. Juli 1996** .....



  
.....  
Huber, 1. Bürgermeister  
Mitterberger, 2. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ASCHAU AM INN  
"INDUSTRIEGEBIET OTTO-HAHN-STRASSE"

**Anlagen zur Begründung**

Zur Erläuterung der bestehenden planungsrechtlichen Situation sowie der Bestandslage des Bebauungsplangebietes liegen der Begründung folgende Unterlagen bei:

1. Bebauungsplan "Aschau-Werk Industriegebiet"
2. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Aschau-Werk Industriegebiet"
3. Bebauungsplan "Industriegebiet II"
4. Bestandsfotos des Baugebietes
5. Neuer zusammengefaßter Bebauungsplan "Industriegebiet Otto-Hahn-Straße"  
mit Anschluß an den Grünordnungsplan "Werk-Aschau"
6. Isometrie Bebauungsvorschlag für den neuen Bebauungsplan

# BEBAUUNGSPLAN

ASCHAU-WERK INDUSTRIEGEBIET VOM 27.05.1980

GENEHMIGUNGSBESCHIED VOM 25.09.85 61610/2

GEMEINDE: ASCHAU AM INN  
 LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN  
 REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Der Gemeinderat hat am 19.01.1988 die Änderung des Bebauungsplanes Aschau-Werk Industriegebiet im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Sättung und die Begründung hierzu beschlossen. Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.

Aschau a. Inn, 05.06.1988  
*Huber*  
 Huber  
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Bereithaltung zur Einsicht nach § 12 BauGB sind am 05.02.1988 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung wurde am 03.02.1988 wirksam. Ab diesem Zeitpunkt wird der Änderungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Aschau a. Inn, 06.06.1988  
*Huber*  
 Huber  
 1. Bürgermeister

INGENIEURBURO NEUMANN, SUB  
 8200 München, Wipperfurth-Platz 5, Tel. 089 211 74 62

*Huber*  
 Huber  
 1. Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Industriegebiet ( § 9 BauNVO )

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. Firstrichtung

(siehe Planeintrag mit Richtungspfeilern)

Entlang des Neubruchweges und der Gemeindestrasse Aschau-Jettenbach muß die Firstrichtung der Gebäude in Längsrichtung zu den Strassen verlaufen.

Im Innenbereich können die Gebäude längs und quer zur Erschließungsstichstrasse erstellt werden.

Nicht zulässig ist eine schräge Firstrichtung.

Bei dem Eckgrundstück Wernher-v. Braun-Str./Jettenbacher Str. ist als Firstrichtung der Gebäude auch ein Winkelbau zulässig.

0.3. GEBÄUDE:

0.3.1. Verwaltungs- und Sozialgebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform: Flachdach, Satteldach 22 - 28 °

Dachdeckung: Kiespressdach mit entsprechender Isolierung und Abdichtung o.ä.

alle harten Dachdeckungen einschließlich Dachziegel rot oder braun

0.3.2. Betriebsgebäude:

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.

Dachform: Flachdach, Sheddach, Satteldach 22 - 28 °

Dachdeckung: Kiespressdach mit entsprechender Isolierung und Abdeckung o.ä.

alle harten Dachdeckungen einschließlich Dachziegel rot oder braun

Für die Ziffer 0.3.1. und 0.3.2.

Wandhöhe: Nördlicher Bereich - Fl. Nr. 534, 535 und 537  
nicht über 7,0 m

Südlicher Bereich - Fl. Nr. 531/2, 536 und 537/3  
nicht über 9,0 m

Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe: Nördlicher Bereich - Fl. Nr. 534, 535 und 537  
nicht über 10,0 m

Südlicher Bereich - Fl. Nr. 531/2, 536 und 537/3  
nicht über 12,0 m

0.4. PARKFLÄCHEN:

Zur Untergliederung der Stellplätze entlang der Erschließungsstichstrasse (A-Strasse) sind Grünstreifen bzw. Baumscheiben nach jedem fünften Stellplatz anzulegen.

Die Befestigung der Stellplätze ist ausschließlich mit wasser-durchlässigem Material vorzunehmen - kein Teer und Beton.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5. GRÜNSTREIFEN:

In den geplanten Grünstreifen ist die Anlegung von Kfz.Stellplätzen und Lagerplätzen unzulässig.

0.6. BEPFLANZUNG:

Siehe "Grünordnungsplan" zum Bebauungsplan "Aschau-Werk Industriegebiet".  
Mit den Bauanträgen sind detaillierte Begrünungspläne einzureichen.

In den nicht aufgeführten Punkten hat der genehmigte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan weiterhin Gültigkeit.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 1.3. Gewerbliche Bauflächen:

#### 1.3.2. GI Industriegebiet § 9 BauNVO

zulässig sind nur:

a) Gewerbebetriebe, vorwiegend Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind

b) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (siehe Ziffer 0.4.1. und 0.4.2.)

### 2.1. Zahl der Vollgeschosse:

#### 2.1.1. Geplante Verwaltungs- und Sozialgebäude

BMZ 4,0 auf Fl.Nr. 534; 535 und 537

BMZ 5,0 auf Fl.Nr. 531/2; 536 und 537/3

als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß,

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

#### 2.1.2. Geplante Betriebsgebäude

BMZ 4,0 auf Fl. Nr. 534; 535 und 537

BMZ 5,0 auf Fl.Nr. 531/2; 536 und 537/3

als Höchstgrenze Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse,

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1.  offene Bauweise

3.2.  Baugrenze

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  private Parkflächen

6.3.  Straßenbegrenzungslinie  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4.  Sichtdreiecke

## 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

Siehe "Grünordnungsplan" zum Bebauungsplan "Aschau-Werk Industriegebiet"

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.2.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Industriegebietes.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

16.1.

### Nutzungsschablone

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

- Feld 1 = Baugebietsart
- Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
- Feld 3 = Baumassenzahl
- Feld 4 = \_\_\_\_\_
- Feld 5 = Firsthöhe
- Feld 6 = Wandhöhe
- Feld 7 = Bauweise
- Feld 8 = Dachneigung

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

### 17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

17.2.



Grenzstein

17.3.



Flurstücksgrenze, Uferlinie

17.4.



Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

### 18. BAUWERKE:

18.1.



Wohngebäude

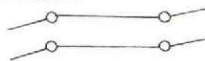
18.2.



Nebengebäude

### 19. WEGE:

19.1.



abgemarkter Weg

### 20. VERSCHIEDENES:

20.1.

534

Flurstücksnummern

20.2.



Höhenschichtlinien

20.3.



Überschneidung (Aufhebungsbereich) mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet II"

20.4.



Aufhebungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Aschau-Werk Industriegebiet"

20.5.



Wasserbehälter

## Bebauungsplan "Industriegebiet"

- Begründung -

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.78 soll der gültige Flächennutzungsplan, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern unter Az. IV B 6-15507 ha, geändert werden. Das ausgewiesene Industriegebiet bei der Ortschaft Thann wurde in seiner vollen Größe aufgelassen.

Anstelle des aufgelassenen Gewerbegebietes in Thann sind die IVG-eigenen Grundstücke nordöstlich des Werksgeländes Aschau, Fl.Nr. 1532/2, 1537/2, 1528/2, 531/2, 537/2, 536 und 540 sowie die Grundstücke, Fl.Nr. 530, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 569 und 569/4 als Industrie- und Gewerbegebiet auszuweisen bzw. das bestehende Industriegebiet zu erweitern.

Um ein organisches Wachstum der Industrie- und Gewerbebetriebe in Aschau zu gewährleisten, ist die Ausweisung vor allem deshalb notwendig, weil die im Werksgelände Aschau vorhandenen Sprengstoffbetriebe eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben wegen der Explosionsgefahr weitgehend verhindern.

Ein weiterer Grund, der für eine Ausweisung an dieser Stelle spricht, ist die Tatsache, daß das bereits vorhandene Industriegebiet lediglich eine Erweiterung erfährt, also nicht wieder in freier und unberührter Landschaft ausgewiesen wird. Dieses neue Gelände schließt an das bestehende Industriegelände an, liegt außerhalb des Sicherheitsbereiches der Sprengstoffbetriebe, ist, soweit sich das Gelände im Eigentum der IVG befindet, bereits eingezäunt und steht zum Kauf jederzeit zur Verfügung.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Mühldorf a. Inn bereits am 10.10.1974, Az. II/3 Sei/sch, Nr. 610-2, im Vorgriff auf die spätere Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Nachdem dieser Plan jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist die Gemeinde auf Grund der Rechtssprechung gezwungen, dieses Verfahren erneut durchzuführen.

Aschau a. Inn, 13.12.1978

Gemeinde Aschau a. Inn

*Winkl*

|                                |
|--------------------------------|
| Landratsamt<br>Mühldorf a. Inn |
| Einge. 14. DEZ. 1978           |
| Nr. _____                      |

B E G R Ü N D U N G  
zum Bebauungsplan  
"Aschau-Werk Industriegebiet"  
Deckblatt Nr. 1

|  |
|--|
| Mühlhof am Inn<br>Eing. U & G. K. L. 1987<br>Nr. _____ |
|--|

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Gemeinde :      | Aschau am Inn   |
| Landkreis :     | Mühldorf am Inn |
| Reg. - Bezirk : | Oberbayern      |

I. VORBEMERKUNG:  
 =====

Der Bebauungsplan "Aschau-Werk Industriegebiet" in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.9.1980 (Bebauungsplan in der Fassung vom 27.5.1980 mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.8.1980) wurde mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 25.9.1985 Az. 61-610/2 genehmigt.

II. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:  
 =====

Durch vermessungstechnisch bedingte Abweichungen gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan, eine Teilüberschneidung mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet II" und Herausnahme einer Teilfläche aus dem Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes hat die Gemeinde Aschau am Inn die Änderung des Bebauungsplanes "Aschau-Werk Industriegebiet" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 umfaßt den gesamten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes auf der Grundlage der neuesten vermessungsamtlichen Planunterlage.

Die Überschneidungs- und Aufhebungsflächen sind im Deckblatt Nr. 1 gekennzeichnet.



Folgende Änderungen wurden durchgeführt:

**Werner-von-Braun-Straße**

1. Festlegung der Erschließungsstraße ~~Neubaustraße~~ mit 7,5 m auf der gesamten Länge.
2. Rücknahme der westlichen Geltungsbereichsgrenze und Kennzeichnung der Überschneidung (Aufhebungsbereich) mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet II".
3. Herausnahme der Fl.Nr. 540 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 537/2 (Bereich der Wasserbehälter) aus dem Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes und Kennzeichnung der Aufhebungsfläche.
4. Verlegung des Grüngürtels (Randbereich zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen - Punkt 3.1.1. Festsetzung durch Planzeichen - Grünordnungsplan) auf die vermessene Grundstücksgrenze.
5. Anpassung der südlichen Geltungsbereichsgrenze an den vermessenen Grenzverlauf.
6. Änderungen bzw. Ergänzungen der "Textlichen und Planlichen Festsetzungen" gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan (siehe Bebauungsplan - Deckblatt Nr. 1).

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan behält sinngemäß seiner dargestellten Bepflanzungsschemen Gültigkeit.

Landsburg, den 01.02.85

geändert nach Verfügung: B 2 Abs. 6 BBauG  
am 2.2.1985

geändert nach Verfügung: B 2 Abs. 6 BBauG  
am 2.2.1985

gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

vom 29.02.1985

beschluss: 29.02.1985





# GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

## ASCHAU / WERK INDUSTRIEGEBIET I

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing. 08. OKT. 1987  
Nr. \_\_\_\_\_

GEMEINDE : ASCHAU  
LANDKREIS : MÜHLDORF / INN  
REG. BEZIRK : OBERBAYERN



### GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBERSICHTSPLAN

PLANDATUM : GEZ : 20-11-1978 lk/hs    GEÄ: 7-10-1980 sw  
ERW : 27-3-1979 lk    GEÄ: 14-1-1986 un  
GEÄ : 21-8-1980 sw

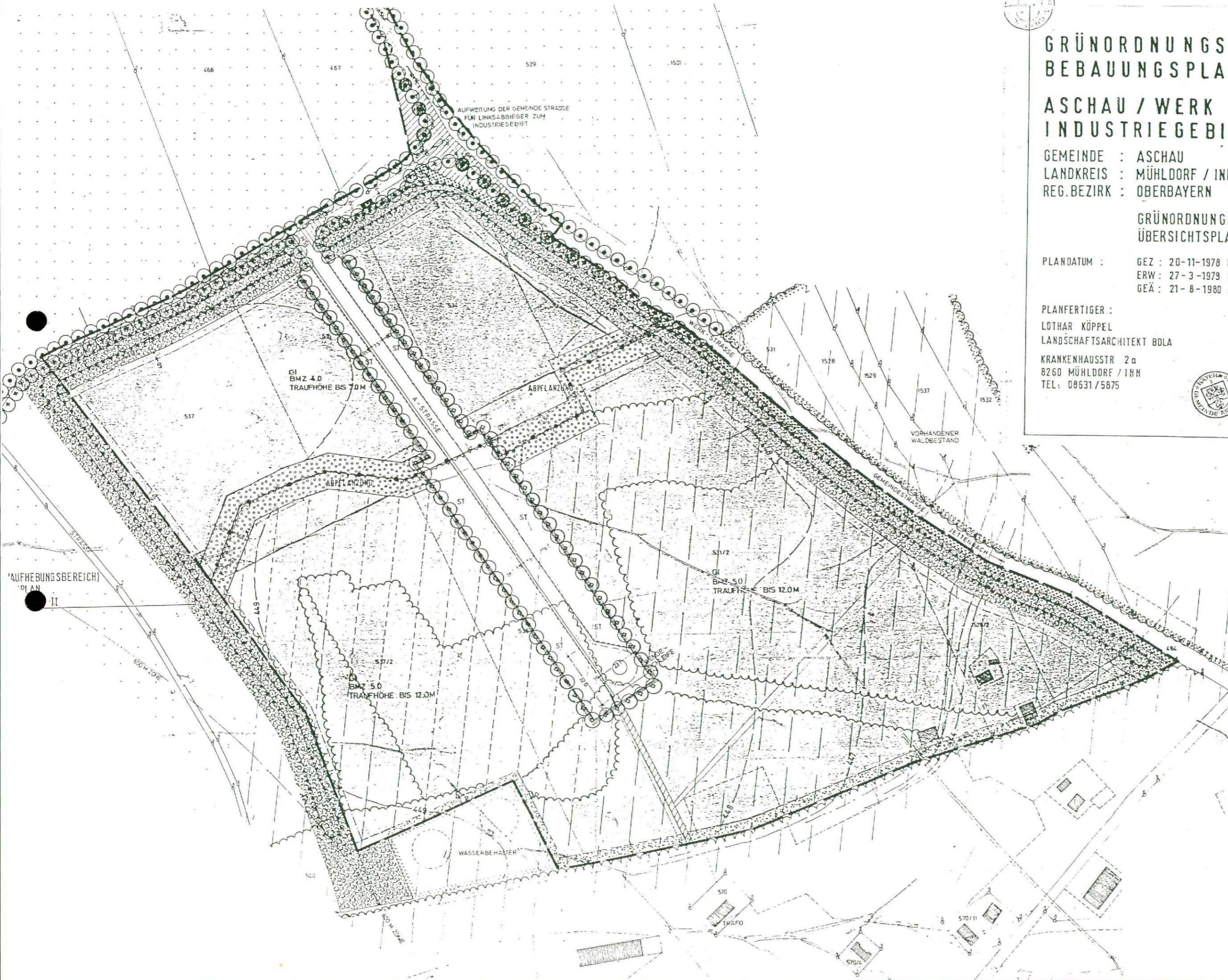
PLANFERTIGER :  
LOTHAR KÖPPEL  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
KRANKENHAUSSTR. 2a  
8260 MÜHLDORF / INN  
TEL: 08631/5875

FÜR DEN PLANENTWURF

GEMEINDE ASCHAU  
ASCHAU DEN 07.03.1987



*Huber*  
Huber, 1. Bürgermeister



AUFHEBUNGSBEREICH  
PLAN II

# A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes

## 2. Öffentliche Grünflächen



Randbereich des Bebauungsgebietes, Übergang zur freien Landschaft

Bepflanzung der Flächen mit Gehölzen gemäß Festsetzung B. 1

|            |      |                            |
|------------|------|----------------------------|
| 35 % unter | 4 m  | in Gruppen zu 5 - 15 Stck. |
| 30 % über  | 4 m  |                            |
| 20 % bis   | 15 m | in Gruppen zu 3 - 5 Stck.  |
| 15 % über  | 15 m |                            |

Flächenbedarf: für Gehölze 1 Stck./qm

Pflanzbereich für Gehölze über 15 m im Kronenbereich der Überhöhung

Vorhandener, erhaltenswerter Gehölzbestand:

Siehe Festsetzung B. 5

Breite des Pflanzbereiches: mind. 20 m

## 3. Nichtöffentliche Grünflächen

### 3.1 Flächige Pflanzungen

3.1.1



Randbereich des Bebauungsgebietes, Übergang zur freien Landschaft

Bepflanzung der Flächen mit Gehölzen gemäß Festsetzung B. 1

|            |      |                            |
|------------|------|----------------------------|
| 35 % unter | 4 m  | in Gruppen zu 5 - 15 Stck. |
| 30 % über  | 4 m  |                            |
| 20 % bis   | 15 m | in Gruppen zu 3 - 5 Stck.  |
| 15 % über  | 15 m |                            |

Flächenbedarf: für Gehölze 1 Stck./qm

Pflanzbereich für Gehölze über 15 m im Kronenbereich der Überhöhung

Vorhandener, erhaltenswerter Gehölzbestand:

Siehe Festsetzung B. 5

Breite des Pflanzbereiches: mind. 20 m

3.1.2



Randbereich des Bebauungsgebietes zum vorhandenen, angrenzenden Gehölzbestand.

Vorhandener, erhaltenswerter Gehölzbestand:

Siehe Festsetzung B. 5

Bepflanzung der Flächen mit Gehölzen gemäß  
Festsetzung B. 1

|            |      |                            |
|------------|------|----------------------------|
| 35 % unter | 4 m  | in Gruppen zu 5 - 15 Stck. |
| 30 % über  | 4 m  |                            |
| 20 % bis   | 15 m | in Gruppen zu 3 - 5 Stck.  |
| 15 % über  | 15 m |                            |

Flächenbedarf für Gehölze: 1 Stck./qm

Die unter Festsetzung A 3.3.1 festgesetzten  
Bäume werden in diesem Bereich angerechnet.

### 3.3.3

Der vorhandene, erhaltenswerte Gehölzbestand  
ist zu berücksichtigen. Großbäume über 15 m  
werden unter Festsetzung A 3.3.1 angerechnet.

## 4. Überhöhungen - Wallschüttungen



Höhe 2,0 m über Straßenkrone.

Böschungsneigung zur öffentlichen Straße und  
zur freien Landschaft 1 : 3

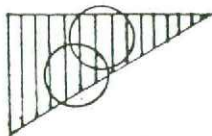
Böschungsneigung zum Baugebiet 1 : 2

Die Sichtdreiecke sind von Überhöhungen frei-  
zuhalten.

Die Bodenmodellierungen sollen frei und natür-  
lich, sowie landschaftsgerecht gestaltet werden.  
Böschungskante und Böschungsfuß sind weich zu  
modellieren.

Dabei müssen die Mindesthöhe von 2 m und die  
Mindestkronenbreite von 1 m eingehalten werden.

## 5. Sichtdreiecke mit Bepflanzung



Es dürfen nur Bäume gepflanzt werden mit  
Kronenansatz über 2,80 m Höhe bezogen auf  
Fahrbahnkrone.

Die Restflächen sind als extensive landschaft-  
liche Wiesenflächen auszubilden.

## 6. Pflanzgebot für Bäume

### 6.1

Straßenbegleitbäume: Pflanzung in Reihen  
oder als Allee. Baumabstand max. 8,0 m.  
Pflanzgröße: Hochstämme 3 x v. mit durch-  
gehendem Leittrieb StU 18/20

6.1.1  Fraxinus excelsior - gemeine Esche

6.1.2  Populus simonii - Birkenpappel

6.1.3  Betula verrucosa - gemeine Weißbirke

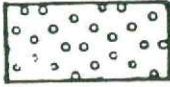
Bepflanzung der Flächen mit Gehölzen gemäß  
Festsetzung B. 1

|            |      |                            |
|------------|------|----------------------------|
| 40 % unter | 4 m  | in Gruppen zu 5 - 15 Stck. |
| 35 % über  | 4 m  |                            |
| 20 % bis   | 15 m | in Gruppen zu 3 - 5 Stck.  |
| 5 % über   | 15 m |                            |

Flächenbedarf für Gehölze: 1 Stck./qm

Breite der Abpflanzung: mind. 4 m

3.1.3



Randbereich zur Abgrenzung der unterschiedlichen  
Nutzungen

Vorhandener, erhaltenswerter Gehölzbestand  
siehe Festsetzung B. 5

Bepflanzung der Flächen mit Gehölzen gemäß  
Festsetzung B. 1

|            |      |                            |
|------------|------|----------------------------|
| 35 % unter | 4 m  | in Gruppen zu 5 - 15 Stck. |
| 30 % über  | 4 m  |                            |
| 20 % unter | 15 m | in Gruppen zu 3 - 5 Stck.  |
| 15 % über  | 15 m |                            |

Flächenbedarf für Gehölze: 1 Stck./qm

Breite der Abpflanzung: mind. 2 x 10 m

Die ausgewiesene 20 m breite Abpflanzung muß  
in jedem Fall nachgewiesen werden, kann jedoch  
der jeweiligen Situation angepaßt werden.

### 3.2 Straßen- und verkehrsbegleitgrün



Baumgräben durchlaufend

Baumabstand max. 8,0 m

Baumarten: Siehe Festsetzung A. 6

Breite des Pflanzbereiches: mind. 2,0 m

Bepflanzung des Restbereiches mit Gehölzen

unter und über 4 m: Siehe Festsetzung B. 1

Flächenbedarf für Gehölze: 1 Stck./qm

Die notwendigen Einfahrten sind freizuhalten.

### 3.3 Bebauungsbereich



3.3.1

Je 500,- qm Fläche ist 1 Großbaum über 15 m  
gem. Festsetzung B 1.1.1 zu pflanzen.

3.3.2

Parallel zu den noch festzusetzenden Grund-  
stücksgrenzen - soweit nicht schon in Fest-  
setzung A 2/A 3.1/A 3.2 erfaßt - wird jeweils  
ein Pflanzbereich mit einer Breite von mind.  
2,0 m festgelegt. Gesamtbreite mind. 4 m.

## B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

### 1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Maßnahmen sind festgesetzt auf die natürliche Pflanzengesellschaft des Galio-Carpinetum-Typicum/reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald. Es können bis 15 % reale Gastgehölze verwendet werden.

#### 1.1 Für die Bäume und Sträucher werden folgende Wuchsklassen festgelegt:

|            |           |
|------------|-----------|
| Großbäume  | über 15 m |
| Kleinbäume | bis 15 m  |
| Gehölze    | über 4 m  |
| Gehölze    | unter 4 m |

##### 1.1.1 Großbäume über 15 m Höhe

Pflanzenqualität (Mindestanforderung):

- o für den Bebauungsbereich lt. Festsetzung A 3.3.1 und A 3.3.2:  
Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb oder Stammbüsche 3xv. StU 18/20
- o für die Randbereiche lt. Festsetzung A 2.1 und A 3.1:  
Heister 2 x v. 200/250

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Quercus (robur) pedunculata | - Stieleiche        |
| Fagus sylvatica             | - Rotbuche          |
| Tilia cordata               | - Winterlinde       |
| Fraxinus excelsior          | - gemeine Esche     |
| Prunus avium                | - Vogelkirsche      |
| Betula verrucosa            | - gemeine Weißbirke |

Gastgehölze:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn  |
| Ulmus glabra        | - Bergulme   |
| Picea abies         | - Rotfichte  |

##### 1.1.2 Kleinbäume bis 15 m Höhe

Pflanzenqualität (Mindestanforderung): Heister 2xv. 150 - 200

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Acer campestre   | - Feldahorn |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Gastgehölze:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Crataegus carrierei | - Hagedorn     |
| Populus simonii     | - Birkenpappel |
| Sorbus aria         | - Mehlbeere    |

### 1.1.3 Gehölze über 4 m Höhe

Pflanzenqualität (Mindestanforderung): Sträucher 2xv. 60-100

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Corylus avellana   | - Haselnuß              |
| Cornus sanguinea   | - roter Hartriegel      |
| Lonicera xylosteum | - gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus cartaticus | - Kreuzdorn             |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen        |
| Prunus spinosa     | - Schlehe               |

#### Gastgehölze:

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
|------------|-----------------|

### 1.1.4 Gehölze unter 4 m Höhe

Pflanzenqualität (Mindestanforderung): Sträucher 2xv 60-100

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Viburnum lantana  | - wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare | - gemeine Rainweide   |

#### Gastgehölze:

Wildrosen in Arten

## 2. Einfriedungen

Ergänzend zu Punkt B. 2 des Bebauungsplanes sind Einfriedungen des öffentlichen Bereiches nicht zulässig.

Eine Ausnahme besteht für kurzfristige Wildschutzzäune im Rahmen der Pflegemaßnahmen.

## 3. Pflegemaßnahmen

Ergänzend zu Punkt B. 14 des Bebauungsplanes sind sämtliche Vegetationsflächen von den Anliegern unter dem Gesichtspunkt der Landschaftspflege instand zu halten und zu pflegen.

## 4. Sicherstellung des Pflanzraumes (Mindestbedarf)

Oberbodenbedarf: für

|                |   |
|----------------|---|
| Großbäume:     | Baumgruben 200x200x100 cm bzw. Baumgräben |
| Kleinbäume:    | Baumgruben 150x150x80 cm bzw. Baumgräben  |
| Sträucher:     | Oberbodenauftrag 25 cm                    |
| Extensivrasen: | Oberbodenauftrag 15 cm                    |

## 5. Erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand,

besonders die Laubholzarten, sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten. Die Anrechnung wird unter Punkt A 3 berücksichtigt.

## 6. Freiflächengestaltungspläne

Für die Außenanlagen und Freiflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen.

## C. HINWEIS

### 1. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand

- 1.1  Gehölzbestand: Alter 20 Jahre
- |   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|  | Picea abies         | - Rottfichte        |
|  | Betula verrucosa    | - gemeine Weißbirke |
|  | Quercus pedunculata | - Stieleiche        |
|  | Larix leptolepis    | - Lärche            |
|  | Carpinus betulus    | - Haselnuß          |
|  | Fagus sylvatica     | - Rotbuche          |
|  | Corylus avellana    |                     |
- 1.2  Gehölzbestand: Alter 20 Jahre
- |   |                     |                  |
|---|---------------------|------------------|
|    | Picea abies         | - Rotfichte      |
|    | Larix leptolepis    | - Lärche         |
|   | Pinus sylvestris    | - gemeine Kiefer |
|  | Populus in Arten    | - Pappel         |
|  | Quercus pedunculata | - Stieleiche     |
2.  Zur Ausarbeitung von Detailplänen wird die Einschaltung eines Landschaftsartefaktes empfohlen; besonders hinsichtlich der Einbindung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes.
3.  Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereiches sinngemäß A 6.1.5
4.  Vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches.
5.  Landwirtschaftliche Nutzflächen
6. Oberbodensicherung gem. § 39 BBauG.
7.  Zwingend zu erhaltender Dauerwaldbereich zur Abschirmung von landwirtschaftlichen Grünflächen

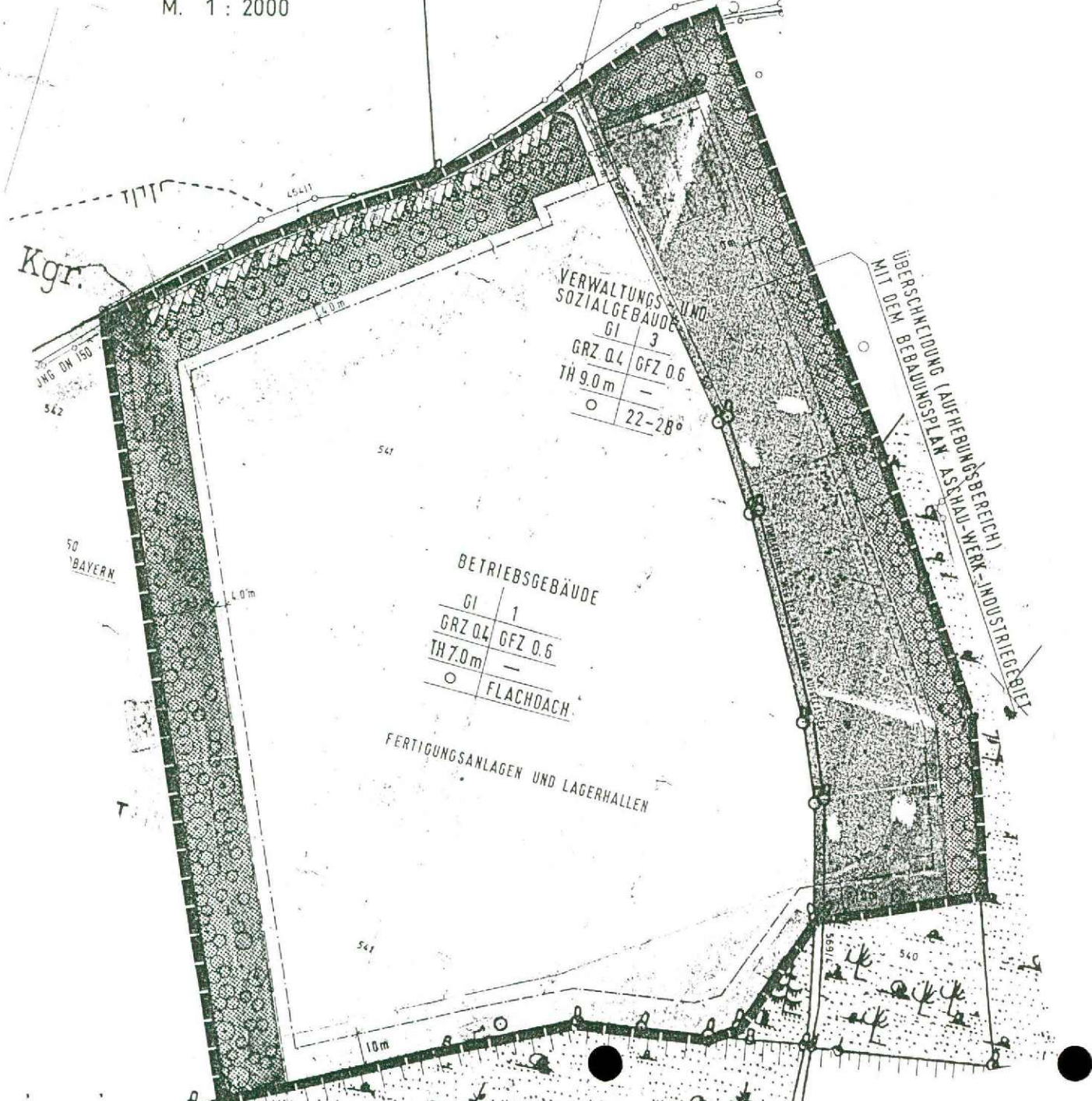
## D. VERFAHRENSHINWEIS



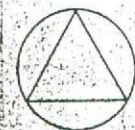


# ANLAGE 3. BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET II" WERKSZUFahrt

M. 1 : 2000



NORD



MASSTAB  
BEBAUUNGSPLAN  
1 : 1 000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
1 : 5 000

**Planunterlagen:**  
Amtliche Pläne der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Staatl. Hoch- und Gd. d. Vermessungsämter für geneigte Maßnahmen nicht geneigt.  
Höhenrichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000.  
Zwischen-Höhenrichtlinien zur Höhenvermessung für angeordnete Zwecke sind bedingt geneigt. Photogrammetrische Höhenrichtlinien sind bedingt geneigt. Photogrammetrische Höhenrichtlinien sind bedingt geneigt.

Die Ergänzung des Bebauungsplans ist der genehmigten Anlage der vor- und nachgelagerten städtebaulichen Anlagen entspricht.

APRIL 85

Übersicht: Auslagen und Planchéblätter auf die untere Grundmaßstäbe und die Höhenrichtlinien können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Teil abgelesen werden.

Rechtliche Übernahmen: Für rechtlich übernommene Planungen und Anlagen ist kein Gewähr übernommen.

Urkundlich: Für die Planung behält sich die Rechte vor. Ohne diese vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

## BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET II

GEMEINDE: ASCHAU a. Inn.  
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN.  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

P R Ä M B E L

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Industriegebiet II" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn. und deren Bekanntmachung und Hinterlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

|                             |          |     |
|-----------------------------|----------|-----|
| GFZ                         | 1988, 85 | 144 |
| DEPR.                       |          |     |
| GEAND AM                    | ANLASS   | VON |
|                             |          |     |
|                             |          |     |
|                             |          |     |
|                             |          |     |
| Z E I C H N U N G S - N R . |          |     |
| 4 : B 8 5 - 1 7 2 2 - 3     |          |     |

LANDSHUT, DEN 18.09.85

K R I T S C H E L

Architektur- und Ingenieurbüro  
Städtebauliche Planungen  
= Erschließungsplanungen  
Gabelsbergerstrasse 16  
8300 LANDSHUT  
Telefon 0871 - 61091

*H. Kritisches*

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE:

entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG:

entfällt

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen.  
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Geländeoberkante höchstens 2,0 m ohne Sockel.

0.5. GARAGEN:

Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Ausreichende Stellplätze vor den Garagen sind sicherzustellen.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Verwaltungs- und Sozialgebäude: zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform: Satteldach 22 - 28 °  
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, rot oder braun  
Traufhöhe: nicht über 9,0 m ab natürlicher Geländeoberkante.

0.6.2. Betriebsgebäude: zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.

Dachform: Flachdach  
Dachdeckung: Kiespressdach mit entsprechender Isolierung und Abdichtung o.ä.  
Traufhöhe: nicht über 7,0 m ab natürlicher Geländeoberkante

0.7. FASSADENGESTALTUNG:

0.7.1. Zulässig sind Putzflächen und putzstrukturähnliche Platten

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im gesamten Baugebiet (GI) ist auf eine Grundfläche von je 300 qm ein großkroniger Baum zu pflanzen.  
Für die Pflanzung von Einzelbäumen, der Deck- und Schutzpflanzung und der lockeren raumbildenden Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.  
Zur gestalterischen Steigerung sind Gastgehölze möglich.

0.8.2. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

- Großbäume  
Stammbüsche 3-4 x V. Ballenware, STU 20/25  
Höhe 400 bis 500, Koniferen 250 - 300
- Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m)  
Stammbüsche 3-4 x V. STU 16/18  
Höhe 350 - 400, Koniferen 200 - 250
- Sträucher  
2 x V. mit Ballen 125 - 150

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3. Für die Einzelbäume, die lockere raumbildende Gehölzpflanzung und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

- Großbäume

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer Platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer Pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula Pendula      | Sandbirke     |
| Fracinus Excelsior  | Gemeine Esche |
| Prunus Avium        | Vogelkirsche  |
| Salix Alba          | Silberweide   |
| Sorbus Aucuparia    | Eberesche     |
| Quercus Robur       | Stieleiche    |
| Tilia Cordata       | Winterlinde   |
| Pinus Sylvestris    | Kiefer        |

- Kleinbäume

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer Campestre   | Feldahorn   |
| Carpinus Betulus | Hainbuche   |
| Alnus Glutinosa  | Schwarzerle |
| Alnus Incana     | Grauerle    |

- Sträucher

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Corylus Avellana    | Haselnuss           |
| Cornus Saguinea     | Gem. Hartriegel     |
| Prunus Spinosa      | Schlehdorn          |
| Lonicera Xylostreum | Heckenkirsche       |
| Ligustrum Vulgare   | Gem. Liguster       |
| Rhamnus Frangula    | Faulbaum            |
| Euonymus Europaeus  | Pfaffenhütchen      |
| Viburnum Lantana    | Wolliger Schneeball |
| Sambucus Nigra      | Schwarzer Holunder  |
| Sambucus Racemosa   | Trauben-Holunder    |
| Rosa Canina         | Hundsrose           |

0.8.4. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten (Mindestqualität: 2 x V. m. TB. 30/40 Pflanzdichte 3 - 5 Stck./m<sup>2</sup>).

0.8.5. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist soweit als möglich zu sichern und zu erhalten.

Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt.



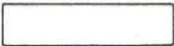






Die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.

0.8.6. Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG  
Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

0.8.7 Mit den Bauanträgen sind detaillierte Begrünungspläne einzureichen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
  - 1.3. Gewerbliche Bauflächen:
    - 1.3.2. Industriegebiet § 9 BauNVO  
zulässig sind nur:
      - a) Gewerbebetriebe, vorwiegend Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind
      - b) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lageplätze und öffentliche Betriebeausnahmsweise zulässig sind:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (siehe Ziffer 0.6.1. und 0.6.2)
  - 2.1. Zahl der Vollgeschosse:
    - 2.1.1. Geplante Verwaltungs- und Sozialgebäude  
als Höchstgrenze Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
    - 2.1.2. Geplante Betriebsgebäude  
als Höchstgrenze Erdgeschoß  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
  - 3.1.  offene Bauweise
  - 3.2.  Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHEN:
  - 6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
  - 6.2.  Straßenbegrenzungslinie  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
  - 8.1.  Gasleitung
9. GRÜNFLÄCHEN:
  - 9.1.  Private Grünfläche mit Pflanzgebot
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
  - 13.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)
  - 13.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
  - 15.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

16.

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

## Nutzungsschablone


- Feld 1 = Baugebietsart
- Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
- Feld 3 = Grundflächenzahl
- Feld 4 = Geschoßflächenzahl
- Feld 5 = Traufhöhe
- Feld 6 = ———
- Feld 7 = Bauweise
- Feld 8 = Dachneigung

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:


17.2.  Grenzstein

17.3.  Flurstücksgrenze, Uferlinie

17.4.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

18. BAUWERKE:

18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

19. WEGE:

19.1.  abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

20.1.  Flurstücksnummern

20.2.  Überschneidung (Aufhebungsbereich) mit dem Bebauungsplan "Aschau-Werk-Industriegebiet"

B E G R Ü N D U N G  
zum Bebauungsplan  
"Industriegebiet II"

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing : 30. SEP. 1985.  
Nr. \_\_\_\_\_

G e m e i n d e :           Aschau am Inn  
L a n d k r e i s :         Mühldorf am Inn  
R a g . - B e z i r k :     Oberbayern

I. LAGE:  
=====

Das ausgewiesene "Industriegebiet II" liegt ca. 1,0 km südlich des Ortes Aschau am Inn und wird begrenzt:

Im Westen von dem bestehenden Kiesabbaugebiet  
Im Süden vom bestehenden Industriegebiet (IVG)  
Im Osten von dem ausgewiesenen Industriegebiet  
(Bebauungsplan der Gemeinde Aschau am Inn  
"Aschau-Werk - Industriegebiet 1/73").

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:  
=====

Die Gemeinde Aschau am Inn besitzt einen am 19.1.1967 genehmigten Flächennutzungsplan.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Aschau Werk Industriegebiet 1/73", der derzeit mit Grünordnungsplan dem Landratsamt zur Genehmigung vorliegt, wurde zum genehmigten Flächennutzungsplan das Neckblatt Nr. 1 erstellt und von der Regierung mit Schreiben vom 7.4.1982 genehmigt. Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Aschau am Inn wird z.Zt. neu erstellt. Das vorliegende neu ausgewiesene "Industriegebiet II" wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Um das Verfahren für diesen Bebauungsplan durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zeitlich zu verzögern, wurde zum genehmigten Flächennutzungsplan das

Deckblatt Nr. 3 erstellt, das parallel mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet II" die einzelnen Verfahrensschritte durchläuft (§ 2 Abs. 5 BBauG; § 2 a Abs. 6 BBauG, § 11 OBauG).

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes "Aschau-Werk-Industriegebiet 1/73" muß für diesen wegen Überschneidung mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet II" eine Teilaufhebung durchgeführt werden. Die Teilaufhebung bezieht sich auf die Fl.Nr. 530 und 569 (Weg).

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Teilaufhebungsbereich gekennzeichnet.

### III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

Die Ausweisung des "Industriegebietes II" wurde notwendig, da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Aschau-Werk-Industriegebiet 1/73" überwiegend im Besitz der IVG (Industrieverwertungsgesellschaft) befinden. Dieses Unternehmen stellt Grundstücke für Industrie- bzw. Gewerbeanlagen jedoch nur auf Mietbasis zur Verfügung.

Die Gemeinde Aschau am Inn hat aber die Möglichkeit, einen größeren Industriebetrieb anzusiedeln, der die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im vorliegenden Bebauungsplan erwerben kann.

Am wesentlichen Baugebietsrand ist ein 20 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen.

Die Breite des am nördlichen Baugebietsrand verlaufenden Grünstreifens mit Pflanzgebot beträgt im Bereich des Parkstreifens ebenfalls 20 m und verzünkt sich lediglich im Bereich der Werkszufahrt auf ca. 15 m.

Der Grünstreifen am östlichen Baugebietsrand mit Pflanzgebot beträgt 10 m.

An der Südseite grenzt ein bestehender Waldgürtel an den Geltungsbereich. Neue Pflanzmaßnahmen sind hier nicht notwendig.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Haupterschließungsstrasse eine Erdgasleitung mit DN 150 der Erdgas-Südbayern. Die Trassenlage wurde nach Angaben der Erdgas-Südbayern in den Bebauungsplan eingetragen. Die Schutzstreifenbreite der bestehenden Erdgasleitung beträgt 2,00 m.

Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt G 482/1 3.1.2. darf die Erdgasleitung nicht überbaut werden. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über der Gasleitung ist unzulässig.

Aus diesem Grund wurde entlang der Haupterschließungsstrasse ein Parkstreifen vorgesehen.

Innerhalb der Grünzonen sollen großkronige Bäume, eine Deck- und Schutzpflanzung, sowie eine lockere raumbildende Gehölzpflanzung eine wirksame Einbindung der Industrieanlagen gegenüber der freien Landschaft gewährleisten (Punkt 0.8. der "Textlichen Festsetzungen").

Mit den Bauanträgen sind auch detaillierte Begründungspläne einzureichen.

Geplant sind im Norden des Baugebietes, im Bereich der Werkszufahrt, Verwaltungs- und Sozialgebäude mit 3 Vollgeschossen mit Satteldach. Die Betriebsgebäude (Fertigungsanlagen und Lagerhallen) sind erdgeschößig mit Flachdach vorgesehen.

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt von der Gemeindeverbindungsstrasse Aschau-Jettenbach.

#### IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

- Das Baugebiet ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus Humus, Sand und Kies. Nähere Einzelheiten können nur durch Bodenaufschlüsse ermittelt werden.

#### V. VERKEHR:

=====

##### a) Straßenbau

Die Gemeindeverbindungsstrasse Aschau-Jettenbach verläuft ca. 260 m östlich des Baugebietes.

#### VI. WASSERWIRTSCHAFT:

-----

##### a) Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und ist zu sichern. Bei der Verwendung von Brauchwasser sollte die Kreislaufführung angestrebt werden.

##### b) Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser im Industriegebiet ist der zentralen vollbiologischen Kläranlage der Stadt Waldkraiburg zuzuführen. Für die anstehende Erweiterung dieser Anlage sind ausreichende Kontingente für die Gemeinde Aschau einzuplanen.

##### c) Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind nachfolgende versickerungsfördernde Maßnahmen beim Ausbau des Industriegebietes zu beachten:

- Bei offener Bebauung und versickerungstähigem Untergrund Niederschlagswasser von Dächern und Strassen möglichst nicht in Sammelkanalisationen einzuleiten, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zuführen
- Erschließungsstrassen auf erforderliche Mindestmaße begrenzen
- fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen anlegen.



VII. MÜLLBESEITIGUNG:  
=====

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

VIII. ENERGIEVERSORGUNG:  
=====

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Isar-Amper-Werke.

Das 20-KV-Kabel- und Freileitungsnetz wird entsprechend verstärkt und erweitert.

Voraussichtlich sind mehrere Transformatorstationen erforderlich. Größe und Standorte der Stationen richten sich nach dem Leistungsbedarf und den Lastschwerpunkten der Industriebetriebe.

IX. FESTSETZUNGEN:  
=====

siehe Bebauungsplan

X. FLÄCHENERMITTLUNG:  
=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 7,17 ha

XI. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:  
=====

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden vom Bauträger auf dessen Kosten erstellt.

XII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG:  
=====

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Gemeinde berechnet.

XIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG:  
=====

Die Anschlußkosten werden nach der Wassersatzung der Gemeinde berechnet.

Landshut, den 18.9.1985  
Kr

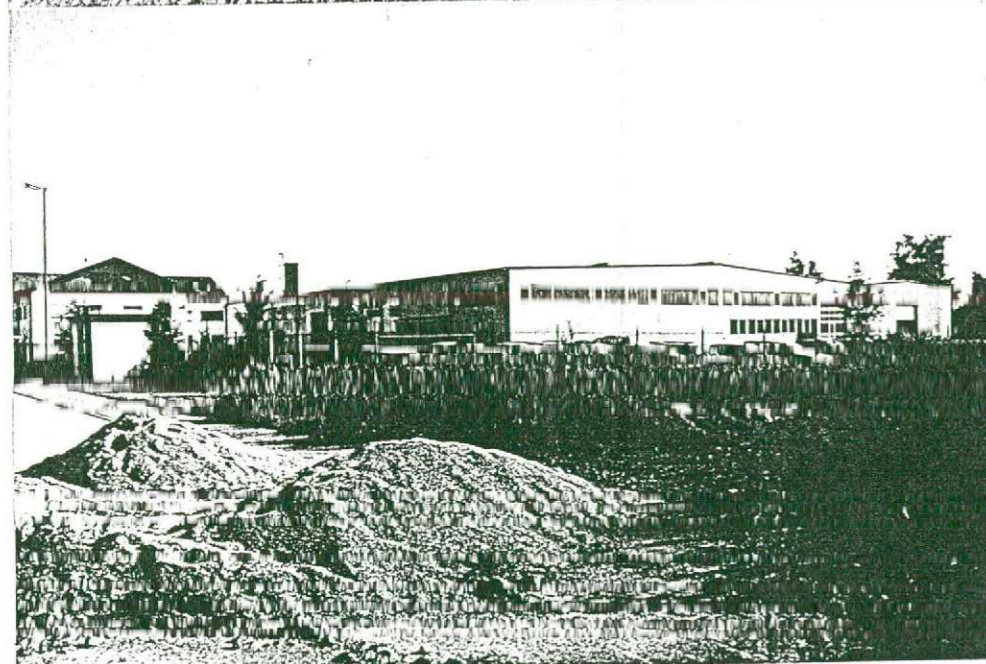
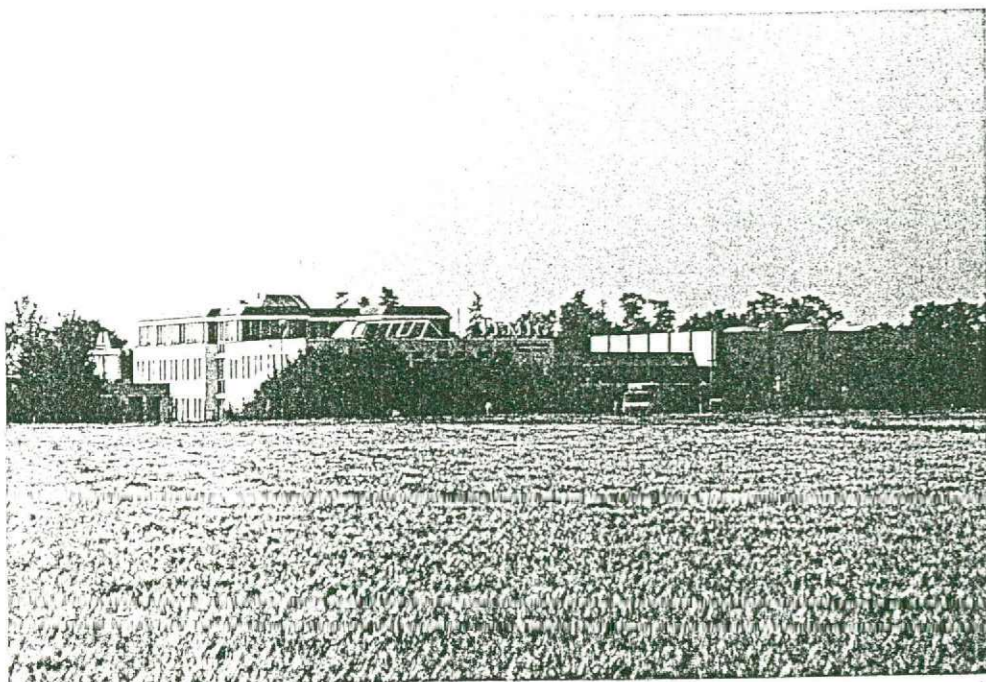


**KRITSCHEL**  
ARCHITEKTUR-UND  
INGENIEURBÜRO  
STÄDTESBAULICHE PLANUNGEN  
ERSCHLIESSUNGSPLANUNGEN  
GARELSBERGERSTR. 16  
5300 LANDSHUT  
TELEFON 08 71 / 6 10 91

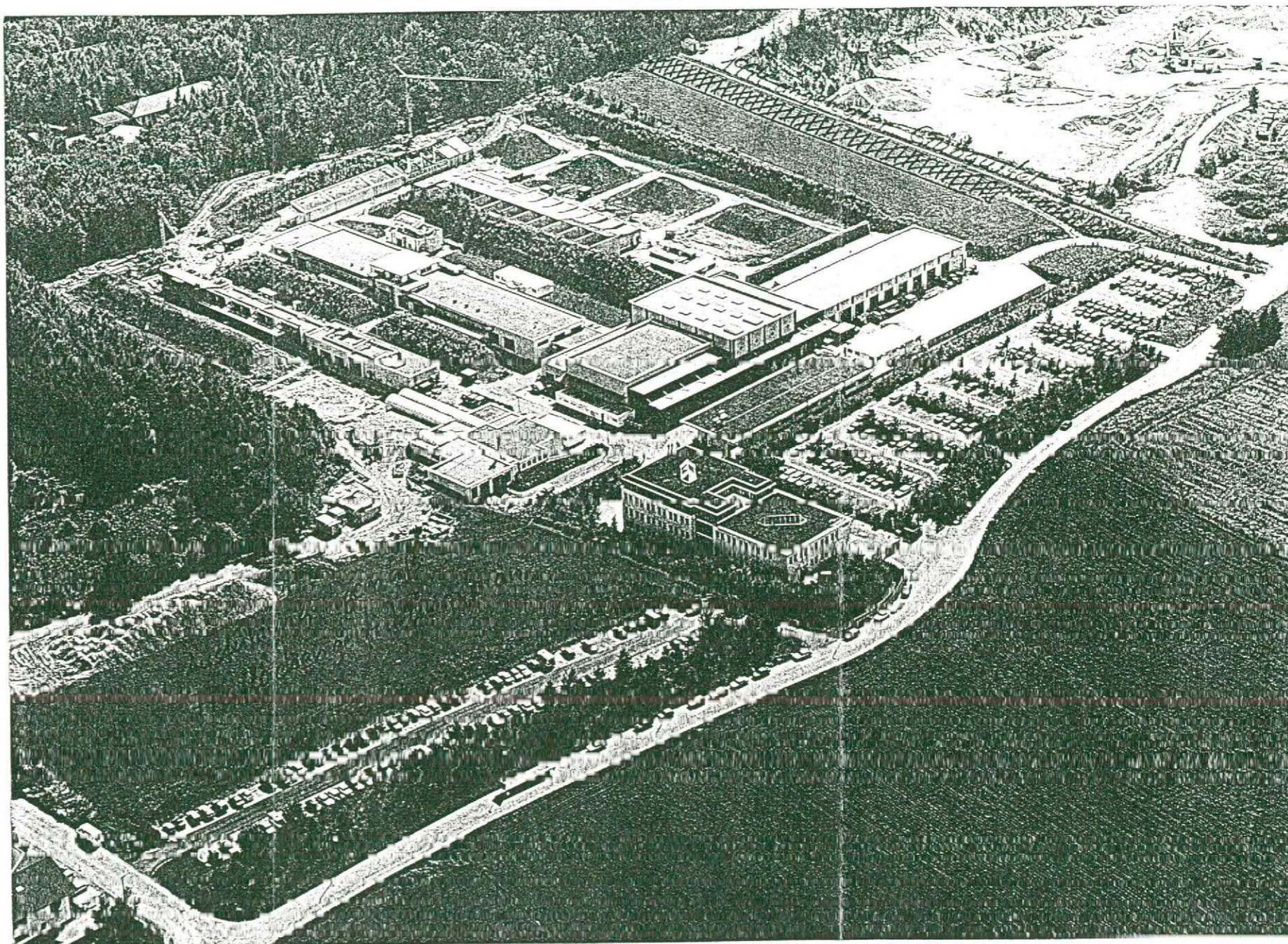
Gebilligt lt. Gemeinderats-  
beschluß vom

Aschau a. Inn, den

ANLAGE 4. BESTANDSFOTOS DES BAUGEBIETES



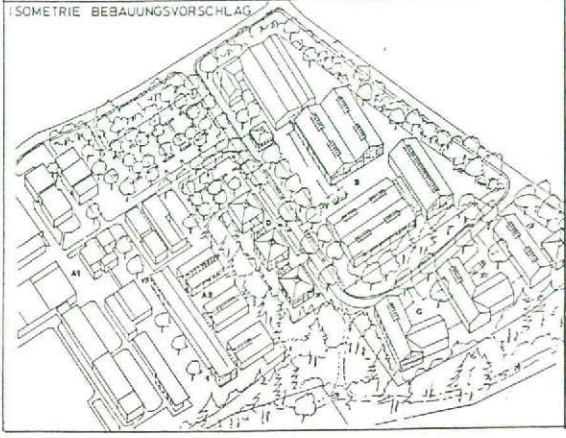
OBEN: FIRMA TEMIC AUS NÖRDLICHER RICHTUNG  
UNTEN: FIRMA VEGRA AUS SÜDLICHER RICHTUNG



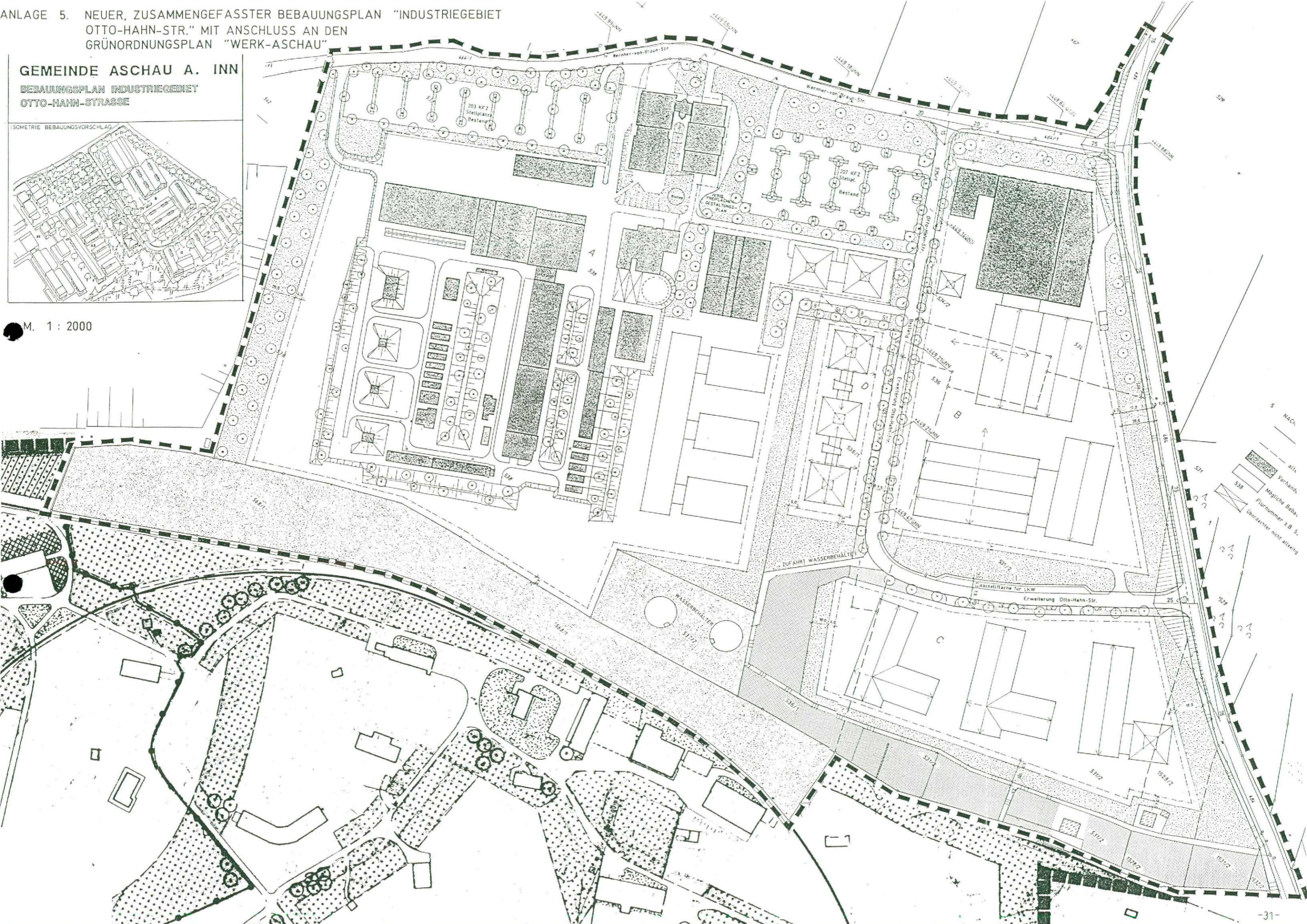
LUFTBILD: BETRIEBSGELÄNDE DER FIRMA TEMIC

ANLAGE 5. NEUER, ZUSAMMENGEFASSTER BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET OTTO-HAHN-STR." MIT ANSCHLUSS AN DEN GRÜNORDNUNGSPLAN "WERK-ASCHAU"

GEMEINDE ASCHAU A. INN  
 BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET  
 OTTO-HAHN-STRASSE



M. 1 : 2000



- 5 NACH
- alle
- Vorhand.
- Mögliche Bebauung
- Flurnummer z.B. 537
- Überwachte nicht allseitig

