

WOLFGRUB

GRUNDSTÜCKSFÄCHE 1063m²
 AUSGLEICHSFÄCHE GEPLANT 425m²
 BEI EINEM FAKTOR 0,4
 ERGIBT SICH EINE ERFORDERLICHE
 MINDESTAUSGLEICHSFÄCHE VON 425m²
 ALS GRUNDLAGE WÜRD E EIN GEBIET TYP B
 MIT NIEDRIGEM BIS MITTLEREM
 VERSIEGELUNGS- UND NUTZUNGSGRAD BESTIMMT
 BEI DER FLÄCHE HANDELT ES SICH UM KATEGORIE I
 (GEBIETE GERINGER BEDEUTUNG, ACKERFLÄCHEN
 UND INTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND).
 KOMPENSATIONSFAKTOREN BEI KATEGORIE I
 FELD B 1 0,2 BIS 0,5

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG WOLFGRUB

GEMEINDE
ASCHAU AM INN
LANDKREIS
MÜHLDORF AM INN



PLANART: LAGEPLAN	ENTWURF: 07.08.2012 ÄND. Ä1 ÄND. Ä2	MAßSTAB: 1 : 1000
DATUM: 07.08.2012		ZEICHNUNGS-NR.: 12003/001
ENTWURF: LEXENBERGSTRASSE 17 84437 REICHERTSHEIM TEL.: (08073) 9619		
ZEILER BAU GmbH		FAX: (08073) 9620 eMail: info@zeiler-bau.de www.zeiler-bau.de BP 23



Bekanntmachung

Vollzug der Baugesetze; Erlass der 1. Ergänzungssatzung Wolfgrub

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in seiner Sitzung am 12. Juni 2012 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wolfgrub beschlossen. Die Satzung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird die Satzung wirksam.

Die vorstehend genannte Satzung kann von jedermann bei der

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

während der allgemeinen Geschäftszeiten

Montag bis Freitag	08:00 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag	13:00 Uhr - 17:30 Uhr

eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

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

Unbeachtlich werden demnach

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

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

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

Aschau a. Inn, 9. August 2012

.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 09.08.2012
Abzunehmen am: 24.08.2012

Textteil

**GEMEINDE ASCHAU AM INN
LANDKREIS MÜHLendorf AM INN**

**AUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGS-SATZUNG**

"1. ERGÄNZUNGSSATZUNG WOLFGRUB"

M = 1:1000

Fertigungsdaten:

Entwurf am 07.08.2012
Geändert Ä1 am
Geändert Ä2 am

Planverfasser:

Zeiler Bau-GmbH
Lexenbergstrasse 17, 84437 Reichertsheim
Tel. 08073/9619, Fax. 08073/9620
info@zeiler-bau.de

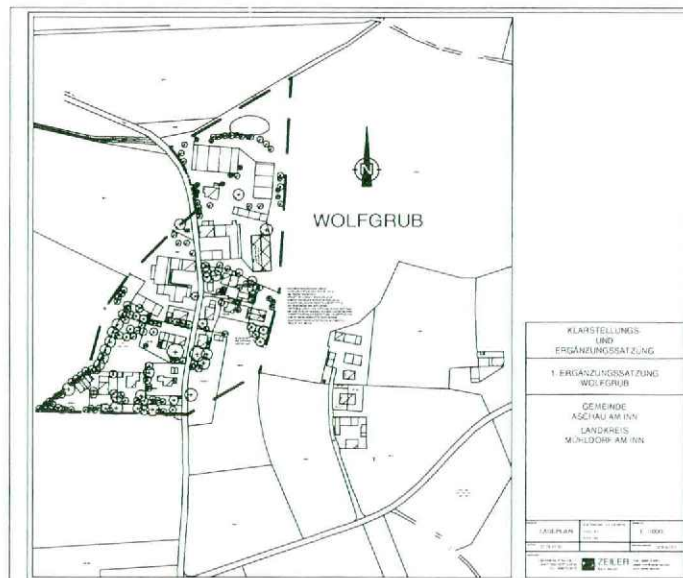
Präambel:

Die Gemeinde Aschau am Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs.2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2009 folgende

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-SATZUNG


für den Bereich

WOLFGRUB





§1

Die Satzung legt den bestehenden Ortsteil Wolfgrub als im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 fest. Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung. Festsetzung des Gebiets: Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO

- 1.01  Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.
Auf Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird verzichtet.

§2

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

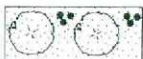
- 2.01 E + I + D EG, OG, DG als Höchstwert maximal 2 Vollgeschosse.
- 2.02 Wandhöhe max. 6,50m.
- 2.03 max. 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig
- 2.04 Sonstige Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.
- 2.05 entfällt
- 2.06  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.07  vorgeschlagene Firstrichtung
- 2.08 entfällt
- 2.09 Höhenentwicklung der Gebäude:
sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der Gländeoberflächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen.
- 2.10 Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die zulässige Wandhöhe H wird auf maximal 6,50m begrenzt.
Im Bauantrag ist die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen im Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes bis zu den Anschlusspunkten sowie ein Höhenbezugspunkt durch mindestens einen Längs- und Querschnitt darzustellen.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.11 Gestaltung des Daches
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Zulässige Dachneigung von 22 bis max. 30 Grad.
Als Dacheindeckung werden Dachziegel oder Dachsteine festgesetzt.
Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.
Für Wintergarten-Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen

Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB (BayRS-400-1-J, zuletzt geändert am 20.11.2011) vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.) und nachfolgende Pflanzliste sind zu beachten.

Ortsrandbegrünung mit Laub- und Obstbäumen lt. Artenliste.

Diese Flächen sind vom Eigentümer als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.



Ausgleichsflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde ein Gebiet Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einem Faktor von 0,4 bestimmt. Bei der Fläche handelt es sich um Kategorie I.

Für die Begründung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
Pflanzqualität:	Prunus avium	Vogel-Kirsche
H, 3xv, mB 14-16	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und sind gemeinsam mit Bauherr, Gemeinde und unterer Naturschutzbehörde abzustimmen.




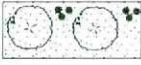

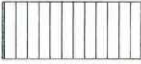

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Planung der Aussenanlagen aufzeigt.

Je 300m² zusätzlich zur Ausgleichsfläche angefangene Grundstücksfläche ist je 1 Baum auf die unbebauten Flächen zu pflanzen.

Die Ausgleichsflächen müssen auf dem zu bebauenden Grundstück liegen. Alternativ können Ausgleichsflächen auch durch eine Grunddienstbarkeit auf fremden Grundstücken gesichert werden.

§3

Hinweise

- 3.01  bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.02  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3.03 184 Flurstücknummer, z.B 184
- 3.04  Bemessung
- 3.05  Ausgleichsflächen
- 3.06  vorhandene Wohngebäude
- 3.07  vorhandene Nebengebäude
- 3.08  vorgeschlagene Bebauung
- 3.09 Erschliessungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.
Im Bereich der Baumassnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern.
Außerhalb des Wasserschutzgebietes ist das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Strassenflächen nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWG) zu versickern. In den Bauantragsunterlagen ist dann zu bestätigen, dass die Regenentwässerung nach den Vorgaben der NWFreiV ausgeführt wird.
Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen (Entwässerungsplan, Erläuterung, formloser Antrag).
Eventuelle Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung wären zu beachten.
- 3.10 Immissionen:
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.
- 3.11 Kartengrundlage:
Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1:1000, Gemarkung Aschau am Inn
Lageplan von der Gemeinde Aschau am Inn vom 24.05.2012
- 3.12 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3.13 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG.

BEGRÜNDUNG zur ERGÄNZUNGSSATZUNG

der GEMEINDE ASCHAU AM INN

vom 07.08.2012

geändert Ä1 am

geändert Ä2 am

für das Gebiet: **"WOLFGRUB"**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Ergänzungssatzung wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 + 3 BauGB entwickelt. Im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen ist ein Schwerpunkt der Bebauung für den dargestellten Ortsbereich vorgesehen.
2. Die Satzung legt den bestehenden Ortsteil Wolfgrub als **im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1** fest. Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans.

Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Wolfgrub ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.
Mit der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes, sowie die Verbesserung der Ortsrandeingrünung schaffen.

B. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über vorhandene Ortsstrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Aschau am Inn.
Der Anschluss ist ab sofort möglich.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Aschau am Inn.
Der Anschluss ist ab sofort möglich.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E-On Netz GmbH.
Der Anschluss ist sofort möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die öffentliche Erschließung ist vorhanden, Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde müssen daher nicht bereitgestellt werden.
Umlage für die Erschließungskosten Kanal, Wasser und Strom erfolgt nach den gültigen Satzungen bzw. privatrechtlichen Verträgen.

C. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

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.

D. **Weitere Erläuterungen**

1. Das Gebiet wurde bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.
2. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu berücksichtigen.

Reichertsheim, 07.08.2012

geändert Ä1 am
geändert Ä2 am

Planverfasser:



Konrad Zeiler
Zeiler Bau-GmbH

Aschau am Inn, 07.08.2012



Alois Salzeder
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„1. Ergänzungssatzung Wolfgrub“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2012 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Aschau, den 8. August 2012



Salzeder
.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 25.05.2012 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2012 bis einschließlich 30.07.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aschau, den 8. August 2012



Salzeder
.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2012 bis einschließlich 30.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aschau, den 8. August 2012



Salzeder
.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2012 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 07.08.2012 beschlossen.

Aschau, den 8. August 2012



Salzeder
.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.08.2012. Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau, den 9. August 2012



Salzeder
.....
Salzeder, 1. Bürgermeister