3. Begründung

zum Bebauungsplan „Wohnen in Gemeinschaft“ , der Gemeinde Aschau a. Inn.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes - landschaftliche Merkmale - Gebäudestrukturen:
Die zu überplanende Baufläche besteht aus den Flurnummern 449 und 449/4 Baugrundstücke und den Flurnummern 456/4 und 457/15 als Erschließungsstraßen. Alle 4 Flurnummern befinden sich im Ergotrum der Gemeinde Aschau a. Inn. Die Baufläche liegt zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Aschau a. Inn und ist ca. 150 m Luftlinie in südöstlicher Richtung, vom Rathaus der Gemeinde Aschau a. Inn entfernt. Das Baugrundstück ist unbebaut. Die Baufläche sind relativ eben. Die Gesamtfläche der Flurnummern 449 und 449/4 beträgt ca. 9353 m².

1.2 Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau a. Inn ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB gewidmet.

1.3 Verkehrswege - Erschließungsstraßen - Leitungen im Planungsgebiet :
Das Planungsgebiet verfügt über einen guten Verkehrsanschluss. Im Nordosten wird das Baugebiet über die Anliegerstraße Sonnenfeld erschlossen, so das hier eine gute Zufahrt besteht. Das Baugrundstück ist im Nordosten, Südosten und im Westen bis an die Grenze des Baugebietes öffentlich mit Wasser, Kanal, Strom und Telefon erschlossen.

1.4 Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
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.

1.5 Weitere Erläuterungen
Altlasten sind der Gemeinde Aschau a. Inn auf dem Baugebiet nicht bekannt Ein Baugrund/Bodengutachten wurde von der Gemeinde nicht durchgeführt. Dies obliegt dem Bauwerber dies durchzuführen um Aufschluß über den Zustand es Baugrundbodens zu erhalten.

2. Planung
2. 1 Anlaß der Planung - Planungsidee:
Die Gemeinde Aschau a. Inn plant das Baugrundstück gemäß Planungsentwurf als eine Bebauung für "soziales und altersgerechtes Wohnen"mit einem Bebauungsplan auszuweisen. Dabei soll das gesamte Baugrundstück in 2 Grundstücke für eine Bebauung mit Gebäuden und ein Baugrundstück für eine Grünzone aufgeteilt werden. Diese Planungsidee soll nun über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach §13a BauGB durch die Gemeinde Aschau a. Inn ortsplanerisch geregelt werden.

2.2 Ziel der Planung:
Ziel der Planung ist es gem. den Vorgaben aus der Widmung eines allgemeines Wohngebietes einen ortsmittigen Bereich für „Soziales und altengerechtes Wohnen mit Betreuung für ältere Mitbürger zu schaffen. Die Planung in der Ortmitte hat auch den infrastrukturellen Vorteil, dass ältere Mitbürger, nahe und unmittelbar am öffentlichen Leben teilnehmen können. Der Planungsgedanke ist die Baufläche von Nord nach Süd in 3 Grundstücke aufzuteilen. Die Parzelle 1 und 2 sollen einer Bebauung mit jeweils nur einem größeren Gebäude für das Seniorenwohnen zur Verfügung stehen. Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der Geschosse, die GRZ und GFZ, die Wand- und Firsthöhen sowie die möglichen Dachformen regeln die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Die südliche Parzelle 3 soll innerorts als Grünfläche - kleine Parkzone gestaltet werden und der Öffentlichkeit sowie den Senioren zur Verfügung stehen. Auch die Baugrunstücke sollen stark durchgrünt werden, dies regeln die Festsetzungen mit Grünordnung und Pflanzliste. Besonderes Augenmerk wurde auf den Verkehr auf den Baugrundstücken gelegt. Durch die gezielte Festsetzung einer Tiefgarage unter den Gebäuden der Parzellen 1 und 2 , mit nur einer Zufahrt zur Tiefgarage von der nördlichen Anliegerstraße Sonnenfeld wird gezielt der oberirdische Verkehrsfluß unmittelbar in die Tiefgarage verlegt. Die unterirdische Tiefgarage verbindet die Parzellen 1 und 2 . Nur eine kurze private Wohnstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze verbleibt oberirdisch. Diese soll den notwendigen Besucherstellplätzen, der Müllabfuhr, den kleineren Fahrdiensten mit Bussen sowie auch der Feuerwehr sowie den Rettungsfahrzeugen zur Verfügung stehen. Somit ist Platz auf den Grundstücken für eine großzügige Eingrünung.
Im Norden der Parzelle 1 soll ein von Westen heranführender öffentlich gewidmeter Weg eine Verbindung mit Festsetzung zur Anliegerstrasse Sonnenfeld hergestellt werden.
Im Gesamten versucht die Entwurfsplanung ein städtebaulich gemeindlich homogenes Einfügen von Gebäuden und Grünflächen und gibt der Ortsmitte von Aschau a. Inn eine besondere Bedeutung.

Aufgestellt am, 16.02.2022
Geändert am, 28.03.2023 und 18.04.2023
Architekt Friedl, Peter-Rosegger-Straße , 84 478 Waldkraiburg

4. Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 28.02.2023 bis einschließlich 28.03.2023 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 03.04.2023 -Siegel- Weyrich 1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2023 bis einschließlich 28.03.2023 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 03.04.2023 -Siegel- Weyrich 1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.04.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 02.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 07.06.2023 -Siegel- Weyrich 1. Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 07.06.2023 -Siegel- Weyrich 1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.06.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 15.06.2023 -Siegel- Weyrich 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Aschau a. Inn, den 19.06.2023 -Siegel- Weyrich 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....Der Bebauungsplan 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 Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau a. Inn, den -Siegel- Weyrich , 1. Bürgermeister

1. Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	1.	Art der baulichen Nutzung	
WA	1.1	Allgemeines Wohngebiet	Ausnahmen gemäß § 4 , Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
	2.	Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,3	2.1	Grundflächenzahl	Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3, zuzüglich 50 % gem. § 19 BauNVO Abs. 4, festgesetzt. Bei einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm, wird die Tiefgarage nicht zur GRZ hinzugerechnet.
GFZ 1,2	2.2	Geschossflächenzahl	Für die Parzelle 1 und 2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
	2.3	Anzahl der Vollgeschosse	
III max. WH = 10,00 m		Anzahl der Vollgeschosse auf der Parzelle Nr. 1 und 2 mit maximaler Wandhöhe	Die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der gekennzeichneten Bauflächen der Parzelle 1 und 2 wird mit drei Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich nach dem Schnittpunkt der Geländeoberkante des Geländes am Gebäude mit dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut. Die Geländeoberkante am Gebäude wird mit dem Höhenfixpunkt am Sonnenfeld - Straße mit 452,35 ü.NN. festgesetzt.
452,35	2.4	Geländeoberkante - Höhenfixpunkt	
max. FH = 11,50 m		Max. Firsthöhe der Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 .	Die max. Firsthöhe für die Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 wird mit 11,50 m festgesetzt.
	3.	Bauweise, Baugrenzen, Grenzen,	
	3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
	3.2	Baugrenze mit Beschränkung auf max. 1 Baukörper pro Baufenster .	Festgesetzte Baugrenze auf dem Baugrundstück, als überbaubare Fläche , gültig für die oberirdischen baulichen Anlagen mit max. 1 Baukörper pro Baufenster auf den Parzellen 1 und 2. Die Abstandsflächen gem. Art. 6, BayBO, in der zum Zeitpunkt des eingereichten Bauantrages gültigen Fassung , sind einzuhalten.
	3.3	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung	
	3.4	Strassenbegrenzungslinie	Abgrenzung vom öffentlichen Strassenraum - Strassenbaukörper zu dem Baugrundstück.
	4.	Baugestaltung der Haupt- und Nebengebäude.	
	4.1	Dächer der Hauptgebäude	
	4.1.1	Dachform SD/WD/FD	Als mögliche Dachformen werden Sattel-dächer, Walmdächer- und Flachdächer festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

5 Garagen ,Carports, Stellplätze, und Nebenanlagen.

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Festgesetzte Stellplatzflächen außerhalb der Baugrenzen.

Garagen, Carports, Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb sind Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Die Oberflächenversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke herzustellen um einen möglichst geringen Abflußbeiwert herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Garagen - und Stellplatzverordnung Bayern. 10 % der notwendigen Stellplätze auf der Parzelle 1 und 2 sind oberirdisch nachzuweisen. Die restlichen Stellplätze sind in einer unterirdischen Tiefgarage für Bewohner und Besucher nachzuweisen. In die Auflagen der Baugenehmigung ist folgender Passus zu übernehmen :Stellplätze die für das Gewerbe zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr bis 6 Uhr genutzt werden müssen einen Mindestabstand von 28 m zwischen Stellplatz und nächsten Immissionsort im östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet und 15 m zwischen Stellplatz und nächsten Immissionsort im westlichen gelegenen Dorf- /und Mischgebiet einhalten.

5.2 Tiefgaragen, Mittel- und Großgaragen

Tiefgaragen - Mittel/ Großgaragen:
Um die Oberflächenversiegelung der Grundstücke mit Erschließungsstrassen, Zuwegen und Stellplätzen auf die notwendigsten Flächen zu reduzieren ist auf der Parzelle 1 und 2 unter den Gebäuden eine Tiefgarage zu errichten. Die Zufahrt zu diesen beiden Tiefgaragen ist gem. Planzeichnung an der Nordseite der Parzelle 1 vom Sonnenfeld aus zu errichten. Die Durchfahrt als Erschließung zur Tiefgarage der Parzelle 2 von der Tiefgarage der Parzelle 1 ist herzustellen um die Erschließung zu sichern. Zufahrts- und Durchfahrtsregelungen sowie Instandhaltungskosten sind privatrechtlich, juristisch zu klären und zu sichern. Tiefgaragenzufahrten außerhalb der Baugrenzen sind zulässig. Entlang der östlichen Baugrenze sind Tiefgaragenzufahrten unzulässig.Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm auszuführen. Für Zugänge und Wege ist eine geringere Erdüberdeckung zulässig. Es sind die Vorschriften der Bayrischen Bauordnung und die Garagenverordnung, jeweils in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrages, einzuhalten. Abweichungen zu den gesetzl. Vorschriften bei Rampeneinigungen sind zulässig, wenn der Schallschutz nachgewiesen wird.

5.3 Nebenanlagen

Die max.Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit 3,00 m festgesetzt.

5.4 Balkone, Erker, Wintergärten

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, eingeschossige Erker oder Wintergärten sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

6.0 Umgrenzung von Flächen für unterirdische Leitungen.

Nach Auskunft der Gemeinde Aschau und der jeweiligen Versorgungsträger, wie Wasser, Abwasser, Gas und Telekom laufen über das zu bebauende Grundstück keine Leitungen. Es bestehen lediglich, Anschlüsse zu den jeweiligen angrenzenden Stich- und Anliegerstrassen. Der Bauherr wird jedoch dringend darauf hingewiesen, das vor Beginn der Baumaßnahme alle notwendigen Leitungspläne der Versorger einzuholen sind.

7.0 Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentlicher Strassenraum - Strasse,Gehsteig, - Sonnenfeld als nordöstliche Erschließung der Baugrundstücke.

7.2 Öffentlicher Fußweg
Öffentlicher gewidmeter Fuß- und Verbindungsweg im Norden entlang der Baugrundstücke. Gestaltung der Fläche gem. Freiflächengestaltungsplan.

7.3 Private Wohnstrassen auf den Baugrundstücken.
Im Anschluss zur öffentlichen Erschließungsstrasse Sonnenfeld ist eine private Wohnstrasse zur Erschließung der Parzelle 2 mit einer Mindestbreite von 5,00 m (lichter Strassenraum) herzustellen. Dabei ist zwischen der Wohnstraße und der östlichen Grenze ein Grünstreifen mit einer Breiten von 3 m zu errichten und zu bepflanzen. Schwenk- und Schleppkurven sind so auszubilden, das ein 3-achsiges Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeuge nach RaST ungehindert ein- und ausfahren können. Die Wohnstrasse muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand haben. Bei Straßenbepflanzungen direkt an der Straße ist dies zwingend einzuhalten. Es ist eine Durchfahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge, den Rettungsdienst und für 3-achsige Müllfahrzeuge über die Parzelle 3 - Park-Grünfläche mit einer 4 m breiten befahrbaren Fahrbahn aus Rasengittersteinen oder einer wassergebundenen Decke herzustellen. Diese Fahrbahn ist bis zum südlichen Straßenanschluss der öffentlichen Straße Sonnenfeld auszubauen. Diese Fahrbahn darf nur von Feuerwehrfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen und Müllfahrzeugen genutzt werden. Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Wohnstrasse und der Anschlussstrasse für Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeuge ist in einem Privatrechtlichen Vertrag, falls notwendig,zwischen den Eigentümern der Parzelle 1 und 2 privatrechtlich, juristisch zu regeln.

7.4 Umgrenzung von Fahr- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.
Im Südosten zwischen der Parzelle 2 (Baufläche) und der Parzelle 3 (Park-Grünfläche) ist eine Zufahrtfläche mit Rasengittersteinen oder einer wassergebundenen Decke für die Feuerwehr herzustellen. Entlang der westlichen Grenze ist vor den Gebäuden der Parzelle 1 und 2 Aufstellfläche mit Rasengittersteinen für die Feuerwehr zu errichten. Der Arnoweg und der Tassiloweg sind im Notfall als Feuerwehrzufahrt für die Feuerwehr entsprechend verkehrstechnisch zu sichern (Halteverbot auf öffentlichen Verkehrsflächen).

8.0 Entwässerung der Baugrundstücke
8.1 Entsorgung Regenwasser
Das anfallende Regen-/Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist auf dem Baugrundstück nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern.
8.2 Entsorgung Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal zu entwässern.
8.3 Verdunstungsflächen auf den Grundstücken
Auf den Baugrundstücken sind Verdunstungsflächen in ausreichender Fläche für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

9.0 Park-Grünfläche und Grünordnung
9.1 Park- und Grünfläche Parzelle Nr. 3
Auf der Parzelle Nr. 3 im Süden des Gellungsbereiches ist eine Park- und Grünzone mit Rasenflächen, Sträuchern, Hecken und Bäumen gem. der beiliegenden Pflanzliste zu errichten um dem Baugebiet eine für alle Anwohner gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche zur Verfügung zu stellen. Daraus sind heimische Gehölze aus dem Vorkommens gebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Die detaillierte Gestaltung dieser ca. 2000 m² großen Fläche ist in der Baugenehmigung mit einem Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.2 Durchgrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflachen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangener 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 2 Ordnung, 3 Ordnung oder ein Obstbaum (als Hochstamm) , zu pflanzen. Südlich der Baugrenze 1 und 2 wird auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche, der Parzelle 3, eine größere Grünzone als Parkfläche und Grünfläche festgesetzt. Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude vorzunehmen. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Schottergärten aus Kies, Geröll und Steinen sind unzulässig.

9.3 Freiflächengestaltungsplan und Pflanzliste
Zur Sicherstellung der Umsetzung festgesetzter grünordnerischer Vorgaben ist gem. Art. 7 BayBO für die Grundstücksflächen der Parzelle 1 und 2 ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, welcher mit dem Bauantrag vorzulegen ist. Darin sind alle Grünflächen, Einfriedungen,Wege, Zufahrten, Zugänge und Stellplatzfläche darzustellen.

9.4 Einfriedungen - Zäune und Lichtschächte - Kleintiere

Zaunanlagen sind sockelfrei, und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen um die Durchgängigkeit für Kleintiere und Reptilien zu gewährleisten. Lichtschachtabdeckungen sind kleintiersicher mit kleinmaschigen Gefechten abzudecken.

9.5 Pflanzliste
Als grünordnerische Festsetzung wird die folgende Pflanzliste festgesetzt:
Daraus sind überwiegend heimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden.
Die Verwendung nicht heimischer Gehölze ist auf max. 20% - 30% zu begrenzen.
1. Pflanzliste:
Großbäume: Bäume 1. Ordnung
Ostroya carpinifolia - Hopfenbuche
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus rubra - Roteiche
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllus (Sommerlinde)
Großbäume: Bäume 2. Ordnung
Alnus spaethii - Purpurerle
Ulmus hollandica - Stadt-Ulme
Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume: Bäume 3. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Gebietstypische alte Obstbäume
Malus trilobata - Zierapfel
Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher:
Kolkwitzia amabilis, (Bienenweide)
Amelanchier lavis
Amelanchier rotundifolia, (Bienenweide)
Rhamnus frangula, (Bienenweide)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Hecken zur Einfriedung:
Carpinus betulus - Heinbuche
Ribes alpinum,Schmidt' - Alpen-Johannisbeere
Acer campestre - Feldahorn
2. Pflanzverbote (Negativliste):
Unzulässig ist die Pflanzung von fremdländischen Gehölzen wie z. B. Einfassungshecken aus Thujen (Lebensbaum) oder Chamaecypris (Scheinzypressen) sowie die Pflanzung von Nadelgehölzen außer Pinus sylvestris (Waldkiefer), Abies alba (Tanne), Larix decidua (Lärche) und Taxus bacatta (Eibe)

10. Wasserwirtschaftliche Regelungen

Die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses der Gebäude ist mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante am Gebäude zu errichten. Haupt- und Nebengebäude auf den Grundstücken sind bis zu diesen 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen. Tiefgaragenzufahrten und Kellerlichtgräben oder Lichtschächte sind bei höherwertiger Nutzung wasserdicht auszuführen.

B) Hinweise durch Planzeichen und Text :

1. Zufahrten
Für die Erschließung der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche Sonnenfeld ist nur eine Zufahrt an der nordöstlichen Grundstückseckе möglich. Bei Ein- und Ausfahrten von Grundstücken in den öffentlichen Strassenraum sind die Vorschriften der RAst (Einfahrtsradien, Sichtsreiecke) einzuhalten. Die Lage der Zufahrt ist im Bauantrag zu kennzeichnen. Die privatrechtliche Sicherung der Geh- und Fahrtrechte zur Erschließung der Baugrundstücke ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

2. Altlasten
Nach Auskunft der Gemeinde Aschau liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Verdachtsflächen auf Altlasten vor. Sollten sich dennoch bei Aushubarbeiten unerkärliche Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf am Inn, die Gemeinde Aschau sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim zu informieren.

3. Barrierefreies und behindertengerechtes Bauen
Es sind alle gesetzlichen Vorschriften der Bay. BO sowie die zusätzlichen technischen Regelwerke der DIN Normen zum behindertengerechten Bauen einzuhalten.

4. Vorgeschlagene Baukörper — Vorgeschlagene Baukörper auf dem Baugrundstück.

5. Grundstücksgrenzen

2.00 — 6. Abmessung in Metern

1191 / 3 — 7. Flurnummer der Grundstücke

8. Archäologische Bodenfunde
Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sowie die Bauausführt werden darauf hingewiesen das archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen.

9. Solaranlagen und Photovoltaik
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Kollektoren sollten in die Dachfläche der Haupt- oder Nebengebäude integriert werden und mit Glas abgedeckt sein. Sie sollten entweder als durchgehender Streifen direkt am First oder an der Traufe oder als liegendes Rechteck möglichst in der Dachmitte gestaltet sein. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Kollektoren zulässig.

10. Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen im Baugebiet sind mit Lampen, die langwelliges gelbes Licht mitieren und eine geringe Anlockung für nachtaktive Insekten aufweisen, auszustatten.

11. Telekomunikationsleitungen
Telekommunikationsleitungen dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden. Ein Abstand von mind. 2 m rechts und links der Leitungen - Abstand zu den Gebäuden ist von jeglicher Bebauung mit Gebäuden freizuhalten. Für den Ausbau der Leitungen im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Es ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und es soll eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger , mind. 6 Monate vor Baubeginn als Vorlaufzeit erfolgen. Entsprechende geeignete und ausreichende Trassen sind im Bereich der privaten Wohnstraßen vorzusehen Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Kosten für die Umverlegung der Telekommunikationsanlagen trägt der Bauantragssteller - Bauherr-.

12. Parzellennummer mit Parzellengrenze
Jeweilige Parzellennummer mit Parzellengrenze auf den Baugrundstücken

13. Bodengutachten
Durch die Gemeinde Aschau a. Inn wurde kein Bodengutachten auf dem Grundstück durchgeführt. Die Bodenverhältnisse in Bezug auf Grundwasser und Gründung der Gebäude ist daher nicht bekannt. Dem Bauherren wird daher dringend empfohlen ein Bodengutachten durchführen zu lassen um Aufschluss über statische Gründung sowie die Grundwasserverhältnisse zu erhalten.

14. Grünordnerische Hinweise
Größere Glasflächen sollen so errichtet werden, das diese gegen Vogelschlag mit ausreichend gesichert sind. Hierzu sollen die Hinweise des Bayrischen Landesamtes für Umwelt "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" aktualisierte Auflage vom Dez. 2013 beachtet werden.

15. Wasserwirtschaftliche Regelungen
15.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de).Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

15.2 Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e. Zu berücksichtigen sind hierbei e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

16. Hinweise Immissionsschutz - Bau von Tiefgaragen
Die Türöffnungs- und Schließanlagen sind so anzubringen, dass die Fahrzeuge zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe zum Stehen kommen,sofern das Tor nicht über eine Funkfernbedinung zu öffnen ist. Die Auffahrtsrampe ist vollständig zu überdachen und an den Innenwänden der Decke reflexionshemmend auszuführen. Die Tiefgaragenabluft ist bei Verwendung einer mechanischen Entlüftung über First des höchsten Gebäudeteils zu führen. Das Tor der Tiefgarage ist so anzubringen, dass die Fahrzeuge bei der Einfahrt bis zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe stehen.

Datum : 16.02.2023
geändert am : 28.03.2023
18.04.2023
13.06.2023

Entwurfsverfasser :
Architekt Friedl
Peter-Rosegger-Str. 1
84478 Waldkraiburg

Unterschrift

1. Bürgermeister Gemeinde Aschau a. Inn
Herr Christian Weyrich
Hauptstraße 4
84 544 Aschau a. Inn

Unterschrift

Gemeinde Aschau a. Inn

Titel:

Bebauungsplan "Wohnen in Gemeinschaft"

Der Bebauungsplan "Wohnen in Gemeinschaft" besteht aus folgenden Teilen:
1. Textliche Festsetzungen
2. Planzeichnung im Maßstab 1 : 500
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Verfahrensvermerke

Planverfasser :
Dipl. Ing. Architekt Herbert Friedl + Peter-Rosegger-Str. 1 + 84478 Waldkraiburg
Tel. 08638 / 67021 + Fax. 08638 / 67022
+ e-mail : architekt-friedl@t-online.de - www.architektur-friedl.de

Präambel:

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1,2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .