



**GEMEINDE ASCHAU A. INN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"AM WIESENGRUND II"**

**14.11.2017**

**Geändert:**

**20.2.2018**

**12.6.2018**

**Planung:**



**Architektur & Ortsplanung Hans Hertreiter**

83123 Amerang Am Gumpen 2 - [www.architekt-hertreiter.de](http://www.architekt-hertreiter.de)  
Tel.: 08075 - 185050 e-mail: [buero@architekt-hertreiter.de](mailto:buero@architekt-hertreiter.de)

BEBAUUNGSPLAN  
„AM WIESENGRUND II“

DER GEMEINDE ASCHAU AM INN  
MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(IM WEITEREN KURZ ALS BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET)

DIE GEMEINDE ASCHAU ERLÄSST GEMÄSS















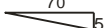
§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

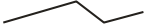

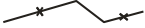
Aschau am Inn, den .....

# I. ZEICHENERKLÄRUNG

## FÜR FESTSETZUNGEN

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
<b>GR 106</b>	Maximale Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, z. B. 106 m <sup>2</sup>
<b>WH 6,40</b>	Wandhöhe z. B. 6,40 m
III	3 Geschosse zulässig
	Firstrichtung zwingend
	Flächen für Carport / Garage
	Stellplatz
	Tiefgaragenzufahrt mit schallschützender Überbauung
	Öffentliche Straßenfläche
	Öffentlicher Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche
	Private Erschließungsfläche
	Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche
	Zu pflanzender Baum auf privater Grünfläche
	Bereiche in denen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind
	Ortsrandeingrünung - Flächen mit Pflanz-, Nutzungs- und Unterhaltsgebot
	Sichtdreieck (z.B. 5 m / 70 m)

## FÜR HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
<b>1</b>	Parzellennummer z. B. 1 (nach erfolgter Grundstücksteilung)

## **II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

**2.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

**2.2** Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachhaut gemessen 25 cm über der Höhe des geplanten angrenzenden Randes der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewanten, am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeseite und für Doppelhäuser gemessen 25 cm über der Höhe des geplanten angrenzenden Randes der Erschließungsstraße vor der Kommunwand.

**2.3** Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses muß 25 cm über der Straßenoberkante der geplanten Ringstraße auf Höhe des jeweiligen Bauvorhabens liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten, was auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge Tiefgaragenzufahrten, Öffnungen in Lichtgräben sowie Installationsdurchführungen etc. gilt.

**2.4** Carports und Garagen sind nur eingeschossig und nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Carport / Garage zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.

**2.5** Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig. Für die Parzellen 1, 13 und 24 besteht keine Beschränkung der Wohneinheiten.

**2.6** Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) mit einer Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe bis zu 2,5 m je erdgeschoßige Wohneinheit zulässig. Diese Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Anstelle dieser untergeordneten Nebenanlage darf alternativ die Grundfläche der Garage um 12 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

**2.7** Der Stellplatzbedarf wird auf Grundlage der Wohnungsgröße festgesetzt.

Parzelle 2-12, 14-23:

Ein Stellplatz für Wohnungen < 50 m<sup>2</sup>

Zwei Stellplätze für Wohnungen < 120 m<sup>2</sup>

Drei Stellplätze für Wohnungen > 120 m<sup>2</sup>

Garagenvorplätze sind hier für Wohnungen ab zwei Stellplätzen anrechenbar wenn die Garage zur selben Wohnung gehört.

Parzelle 1, 13 und 24:

Ein Stellplatz für Wohnungen < 70 m<sup>2</sup>

Zwei Stellplätze für Wohnungen > 70 m<sup>2</sup>

Bei gewerblicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf gem. Art. 47 BayBO zu ermitteln.

## 2.8 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen, Zäune und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

Auch hochstämmige Bäume stellen, insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser, eine Sichtbehinderung dar.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä.

mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht abgelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**

### 3.1 Zulässige Dachform und Dachneigung

Das Dach ist als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 32° auszuführen. Walmdächer sind bei quadratischen Baukörpern mit gleicher Dachneigung zulässig.

Bei Garagen die an das Hauptgebäude angebaut werden, sind auch Pultdächer oder bepflanzte Flachdächer zulässig. Flachdächer dürfen, bei Einhaltung des Grenzabstandes von 3 m, als Terrassen ausgebildet werden.

3.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Pro 5 m Dachlänge ist eine Gaube mit einer maximalen Aussenbreite von 1,60 m zulässig.

3.3 Größere Gebäude müssen ab einer Länge von 30 m durch einen Versatz oder eine Zäsur gegliedert werden

### 3.4 Einfriedungen: (Zäune)

Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin gilt die Zaunsatzung der Gemeinde Aschau a. Inn.

Die Einfriedung ist zu öffentlichen Straßen um 0,50 m und zu öffentlichen Gehwegen um 0,30 m zurückzusetzen. Diese Fläche ist von einer Bepflanzung freizuhalten.

Zwischen den Privatgrundstücken sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

Garagenvorplätze sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab Straßenrand von Einzäunungen frei zu halten.

## **4. BAULICHER LÄRMSCHUTZ** Parzellen 1,15 und 24

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen wie nachstehend beschrieben vorzusehen:

Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude:

Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

In den Erd-, Ober- und Dachgeschossen sind die schutzbedürftigen Räume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) über Fenster an der Verkehrslärm abgewandten südlichen Seite mit Verkehrslärmpegeln von kleiner oder gleich 59/49 dB(A) Tag/Nacht zu belüften (Grundrissorientierung).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäudenordseite zur St 2352 sind durch die Gebäudeaußenwände zu erbringen.

Die Errichtung von Außenwohnbereichen in den Erd- Ober- und Dachgeschossen (Loggien, Balkone, Terrassen o.ä.) ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes nur zulässig, sofern durch Eigenabschirmungen oder sonstige baulich-technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Loggien-/Balkon/Dachoberkante bzw. Nutzfläche) nicht überschritten wird.

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1 Öffentliche Grünflächen**

**5.1.1** Die öffentlichen Grünflächen sind als Magerwiese (Mahd 2 x pro Jahr ab Juli) anzulegen, dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu pflegen. Die Magerwiese darf nicht gedüngt und das Mähgut muss abgefahren werden.

**5.1.2** Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß der Artenliste gem. Nr. 5.3.1 der Festsetzungen durch Text und Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**5.1.3** Die Pflanzung der Gehölze der öffentlichen Grünflächen ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung vorzunehmen.

### **5.2 Private Grünflächen**

**5.2.1** Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 40% nicht unterschreiten. Mindestens 5% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste gem. Nr. 5.3.1 der Festsetzungen durch Text zu bepflanzen.

**5.2.2** Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

**5.2.3** Die Ortsrandeingrünung ist in einer Breite von 5 m ( bis 10 m im Osten ) entlang der südlichen Gebietsgrenze auf den privaten Grünflächen von den Grundstückseigentümern herzustellen. Als Ortsrandeingrünung sind Obsthochstämme, Kleinbäume und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der 5 bis 10 m breite Streifen ist zu 50% zu bepflanzen und insgesamt von Versiegelung freizuhalten.

**5.2.4** Die Pflanzung der Gehölze auf den privaten Grünflächen ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

### 5.3. Pflanzliste

**5.3.1** Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen:

Großbäume:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume:

Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 12-14 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Pyrus pyraister - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten.  
Größe mind. H., 3xv., mDB., STU 12-14 cm

Sträucher:

Größe mind. Str., 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten  
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus - Schneeball  
Ziersträucher wie Flieder, Weigelia und Spierstrauch

### 5.4 Befestigte Flächen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

### **III. HINWEISE DURCH TEXT**

#### **1. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken nach den Vorgaben der Niederschlagswasser – Freistellungsverordnung (NWFreiV) zur Versickerung zu bringen.

Vor Baubeginn ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Sollte diese für die Aufnahme der bei Starkregenfällen anfallenden Niederschlagsmenge nicht geeignet sein, ist auf Grundlage einer Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro eine Lösung hierfür zu erarbeiten und der Gemeinde vorzulegen.

#### **2. BODENDENKMÄLER**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### **3. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplan-gebiet kann der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom 06.06.2014, Bericht-Nr.: 700-4212-3, die für das benachbarte Baugebiet „Am Wiesengrund“ erarbeitet wurde und hier entsprechend Gültigkeit hat, entnommen werden. Sie liegt bei der Gemeinde auf.

#### **4. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

Durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen können Immissionen, wie z. B. Staub, Lärm, Geruch usw. auftreten. Diese können auch zu unüblichen Zeiten auftreten und sind entschädigungslos zu dulden.

#### **5. STARKREGENRISIKO**

Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Für den Objektschutz und die bauliche Vorsorge wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit verwiesen. Der Abschluß einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

#### **6. ERNEUERBARE ENERGIEN**

Maßnahmen zur Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien, wie Photovoltaik- oder Solaranlagen werden als zulässige Maßnahmen festgesetzt.

Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen durch die einzelnen Bauwerber wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Für die thermische Nutzung des Untergrundes wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.



## Verfahrensvermerke Bebauungsplan „Am Wiesengrund II“

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 10.01.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 hat in der Zeit vom 11.01.2018 bis einschließlich 19.02.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 21.02.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 hat in der Zeit vom 11.01.2018 bis einschließlich 19.02.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 21.02.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

### **4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.02.2018 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2018 bis einschließlich 03.06.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 05.06.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

### **5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2018 bis einschließlich 03.06.2018 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 05.06.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

## **6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 20.06.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

## **7. Ausgefertigt:**

Aschau a. Inn, den 20.06.2018

– Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister

## **8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.09.2018.

Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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 01.10.2018

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alois Salzeder  
1. Bürgermeister