

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN "AM STEINBACH II"

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- 1.3 Tankstellen sind im WA nicht zugelassen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe festgelegt.
- 1.5 Für die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. die Doppelhaushälften werden je max. zwei Wohnungen zugelassen.
- 1.6 Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO vorschreibt, werden diese für zulässig erklärt. Vor notwendigen Fenstern darf dabei ein Lichteinfallswinkel von 45° jedoch nicht unterschritten werden.

- 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 2.3 Für den Geltungsbereich ist überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen, für die die geschlossene Bauweise zulässig ist, sind mit "g" gekennzeichnet.
- 2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsflächen auszubilden.
- 2.5 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für Garagen. Andere, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

- 3. Mindestgrößen von Baugrundstücken**
- ca. 470 qm bei Einfamilienhäusern
ca. 315 qm bei Doppelhaushälften
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2 Je EFH, je DHH bzw. je Wohneinheit ist 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.3 Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden. Die Stauraumfläche muss mind. 5,0 m betragen. Pro Parzelle darf max. ein Stellplatz im Stauraum nachgewiesen werden.
- 4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und -material einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstgenannte Garage hat Vorrang.
- 4.5 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegens etc. sind bis max. 10 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig.

- 5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung**
- 5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der straßenseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
- 5.2 Bei technischen Einrichtungen zur Energiegewinnung sowie bei der Installation von Energiebleichen und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbewährlichen Lösungen zu suchen.
- 6. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen**
- 6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Hangrampen zum Straßenraum oder zum Bach sind unzulässig.
- 6.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Freistellungsverfahrens in den Schnitten und Ansichten die bestehenden und die neuen Geländehöhen bis zur Straße und den Grundstücksgrößen darzustellen. Als Grundlage dienen die Systemschnitte zu den Höhenfestsetzungen.
- 6.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen oder dem von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Bei Hanghäusern sind im Einzelfall im Zuge des Freistellungsverfahrens Ausnahmen möglich.

- 7. Bindungen für Bepflanzung**
- 7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als einer Mindestfläche von 100 qm ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Kleinbaum STU 14-16 cm oder ein Obstbaum, ab einer Mindestfläche von 200 qm ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Großbaum STU 16-18 cm gem. Art. 11 Abs. 1 zu pflanzen. Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz einzuhalten.
- 7.2 Entlang den, der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen, ist eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Kleinbäumen der Artenliste 3 anzulegen. Diese Hecken werden als Ausgleich im Grundstück angerechnet und sind naturnah zu pflegen.
- 7.3 entfällt
- 7.4 Erhaltung von Bestandsbäumen und Sträuchern
Der gesamte Bewuchs entlang des Steinbachs ist während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Der Bestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.5 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen nach Art. 11 Abs. 1 zu begrünen.
- 7.6 Das Anpflanzen von buntblaubigen Laubgehölzen sowie blauadelligen Nadelgehölzen ist unzulässig.

- 7.7 Neupflanzungen:**
Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
* Großbäume: 2,0m x 2,0m x 0,80 m
* Kleinbäume: 1,5m x 1,5m x 0,60m
- 7.8 Die Pflanzung der Privatgrundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfähigkeit, die der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung, zu erfolgen.
- 7.9 Artenlisten - zu pflanzende Gehölze mit Mindestgrößen**
- 1 Großbäume 3 x V, H, StU 16-18 cm

- Acer Platanoides Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus Bergahorn
Tilia Cordata Winterlinde
Quercus Robur Stieleiche
Juglans Regia Walnuß
- 2 Kleinbäume, 3 x V, H, StU 14-16 cm
Carpinus Betulus Hainbuche
Acer Campestre Weißbirke
Betula Pendula Weißdorn
Crataegus in Arten Rotes Weißdorn
Sorbus Aucuparia Weißdorn
Sorbus Aria Weißdorn
Prunus Avium Mehlbeere
Obstbaumstämme StU 12-14 cm in Sorten
- 3 Sträucher u.a.
Acer Campestre Hainbuche
Carpinus Betulus Kornelkirsche
Cornus Mas Roter Hartriegel
Cornus Sanguinea Haselstrauch
Corylus Avellana Weißdorn
Crataegus in Arten Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare Liguster
Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
Prunus Spinosa Schlehe
Rosa in Arten Wildrosen
Salix i.a. Weiden in Arten
Rubus in Arten Brom- / Himbeere
- 4 Fassadenbegrünung, u.a.
Clematis i.a. und S. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix Efeu
Lonicera i.a. Kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.a. Kletterrosen
Vitis i.a. Weinrebe

- 8. Bauliche Gestaltung**
- In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigte Satteldächer
- große Dachoberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freizeitanlagen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.
- 8.1 Höhenentwicklung der Gebäude
- 8.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante einer Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite. Ausnahmen sind der Festsetzungstabelle zuzunehmen.
- 8.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4. → wie soll das für alle Projekte gehen?
- 8.2 Form und Gestaltung der Baukörper
- 8.2.1 Der Grundriß der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.
- 8.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 8.3 Gestaltung des Daches
- 8.3.1 Die Dachflächen sind rechtlich auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 8.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Für Garagendächer sind gem. Planzeichen Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 8.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30-35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigung der Pultdächer wird von 15-20° festgesetzt.
- 8.3.4 Anbauten wie Garagen und Freizeitanlagen etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenen Dach 0,5 m).
- 8.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 8.3.6 Als Dacheindeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dacheindeckungen in naturtöner Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
- 8.3.7 Dachgauben sind mit einer max. Ansichtfläche von max. 1,5 qm nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Pro Dachseite sind max. zwei Gauben zulässig. Die Breite von außenwandständigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") darf 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Pro Haus ist nur ein Zwerchhaus zulässig.
- 8.3.8 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.
- 8.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Zwerchhäusern sind unzulässig.
- 8.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

- 8.4 Fassadengestaltung**
- 8.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdachbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 8.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 8.4.3 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 8.4.4 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt oder mit weißen Lacken behandelt werden. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig.
- 8.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Wabenstein sind unzulässig.
- 8.6 Einfriedungen
- 8.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,00 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen zu den Stichstraßen, die zu den Wendehämmern führen.
- 8.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante ist unzulässig.
- 8.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzplanken mit eingetragenen und einfarbigen Einfriedungstoren sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 8.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Mächtigkeitsplanken mit Hinterbegrünung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzplanken zulässig.

- 2 Kleinbäume, 3 x V, H, StU 14-16 cm
Carpinus Betulus Hainbuche
Acer Campestre Weißbirke
Betula Pendula Weißdorn
Crataegus in Arten Rotes Weißdorn
Sorbus Aucuparia Weißdorn
Sorbus Aria Weißdorn
Prunus Avium Mehlbeere
Obstbaumstämme StU 12-14 cm in Sorten
- 3 Sträucher u.a.
Acer Campestre Hainbuche
Carpinus Betulus Kornelkirsche
Cornus Mas Roter Hartriegel
Cornus Sanguinea Haselstrauch
Corylus Avellana Weißdorn
Crataegus in Arten Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare Liguster
Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
Prunus Spinosa Schlehe
Rosa in Arten Wildrosen
Salix i.a. Weiden in Arten
Rubus in Arten Brom- / Himbeere
- 4 Fassadenbegrünung, u.a.
Clematis i.a. und S. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix Efeu
Lonicera i.a. Kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.a. Kletterrosen
Vitis i.a. Weinrebe

B. SYSTEMSCHNITTE ZUR HOHENLAGE DER GEBÄUDE (zu Festsetzung 6.2)

- 9. Verkehrsfläche und Erschließung**
- 9.1 Die Haupterschließung durch die Siedlung ist in einer max. Breite von 6,0 m zu asphaltieren. Die Randbereiche werden gepflastert. Die Stichstraßen zu den Wendehämmern werden in einer Maximalbreite von 4,0 m teilweise gepflastert, die Ränder werden in Rasenpflaster ausgebildet. Die Wendehämmern werden gepflastert.
- 9.2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.
- 9.3 Fußläufige Verbindungen sind in wassergebundener Decke, in einer max. Breite von 2,5 m herzustellen.

- B. Hinweise**
- 1 Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfülltes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterpasse, ggf. auch sandgeschlammte Kies- oder Schotterdecke). Ausgenommen hiervon ist die Fußwegverlängerung von der Erschließungsstraße bis zur Brücke über den Steinbach, die wie der bestehende Fußweg befestigt wird. Die Beläge sind hinsichtlich einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 2 Oberflächenwasser und die Dachentwässerung ist separat zu sammeln und über eine entsprechende Leitung in das bestehende Biotop im Baugebiet "Am Steinbach I" bzw. in das neu zu erstellende Regenrückhaltebecken im Baugebiet "Am Steinbach II" zu leiten. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden. Die Beläge sind hinsichtlich einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 3 Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwasserleitung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.
- 4 Erschließungsvoraussetzungen
Die Gebäude sind vor Bezugsfähigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5 Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.
- 6 Baugrunduntersuchung
Bei der Erstellung eines Bodengutachtens wurde festgestellt, dass die Untergrundverhältnisse im Baugebiet geotechnische Schwierigkeiten in sich bergen, die jedoch bei geeignetem baulichem Vorgehen mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand beherrschbar sind. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Gründungstechnische Entscheidungen sollten mit einem Baugrunderkundungsverständigen abgestimmt werden (siehe hierzu auch Anlage zur Begründung).

- Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigte Satteldächer
- große Dachoberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freizeitanlagen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.
- 8.1 Höhenentwicklung der Gebäude
- 8.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante einer Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite. Ausnahmen sind der Festsetzungstabelle zuzunehmen.
- 8.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4. → wie soll das für alle Projekte gehen?
- 8.2 Form und Gestaltung der Baukörper
- 8.2.1 Der Grundriß der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.
- 8.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 8.3 Gestaltung des Daches
- 8.3.1 Die Dachflächen sind rechtlich auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 8.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Für Garagendächer sind gem. Planzeichen Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 8.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30-35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigung der Pultdächer wird von 15-20° festgesetzt.
- 8.3.4 Anbauten wie Garagen und Freizeitanlagen etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenen Dach 0,5 m).
- 8.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 8.3.6 Als Dacheindeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dacheindeckungen in naturtöner Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
- 8.3.7 Dachgauben sind mit einer max. Ansichtfläche von max. 1,5 qm nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Pro Dachseite sind max. zwei Gauben zulässig. Die Breite von außenwandständigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") darf 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Pro Haus ist nur ein Zwerchhaus zulässig.
- 8.3.8 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.
- 8.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Zwerchhäusern sind unzulässig.
- 8.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

- 8.4 Fassadengestaltung**
- 8.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdachbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 8.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 8.4.3 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 8.4.4 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt oder mit weißen Lacken behandelt werden. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig.
- 8.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Wabenstein sind unzulässig.
- 8.6 Einfriedungen
- 8.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,00 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen zu den Stichstraßen, die zu den Wendehämmern führen.
- 8.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante ist unzulässig.
- 8.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzplanken mit eingetragenen und einfarbigen Einfriedungstoren sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 8.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Mächtigkeitsplanken mit Hinterbegrünung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzplanken zulässig.

- 2 Kleinbäume, 3 x V, H, StU 14-16 cm
Carpinus Betulus Hainbuche
Acer Campestre Weißbirke
Betula Pendula Weißdorn
Crataegus in Arten Rotes Weißdorn
Sorbus Aucuparia Weißdorn
Sorbus Aria Weißdorn
Prunus Avium Mehlbeere
Obstbaumstämme StU 12-14 cm in Sorten
- 3 Sträucher u.a.
Acer Campestre Hainbuche
Carpinus Betulus Kornelkirsche
Cornus Mas Roter Hartriegel
Cornus Sanguinea Haselstrauch
Corylus Avellana Weißdorn
Crataegus in Arten Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare Liguster
Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
Prunus Spinosa Schlehe
Rosa in Arten Wildrosen
Salix i.a. Weiden in Arten
Rubus in Arten Brom- / Himbeere
- 4 Fassadenbegrünung, u.a.
Clematis i.a. und S. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix Efeu
Lonicera i.a. Kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.a. Kletterrosen
Vitis i.a. Weinrebe

- 8. Bauliche Gestaltung**
- In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigte Satteldächer
- große Dachoberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freizeitanlagen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.
- 8.1 Höhenentwicklung der Gebäude
- 8.1.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante einer Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der hangabfallenden Seite. Ausnahmen sind der Festsetzungstabelle zuzunehmen.
- 8.1.2 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4. → wie soll das für alle Projekte gehen?
- 8.2 Form und Gestaltung der Baukörper
- 8.2.1 Der Grundriß der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.
- 8.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 8.3 Gestaltung des Daches
- 8.3.1 Die Dachflächen sind rechtlich auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 8.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Für Garagendächer sind gem. Planzeichen Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 8.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30-35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigung der Pultdächer wird von 15-20° festgesetzt.
- 8.3.4 Anbauten wie Garagen und Freizeitanlagen etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenen Dach 0,5 m).
- 8.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 8.3.6 Als Dacheindeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dacheindeckungen in naturtöner Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
- 8.3.7 Dachgauben sind mit einer max. Ansichtfläche von max. 1,5 qm nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Pro Dachseite sind max. zwei Gauben zulässig. Die Breite von außenwandständigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") darf 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Pro Haus ist nur ein Zwerchhaus zulässig.
- 8.3.8 Dachüberstände dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.
- 8.3.9 Pro Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Zwerchhäusern sind unzulässig.
- 8.3.10 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

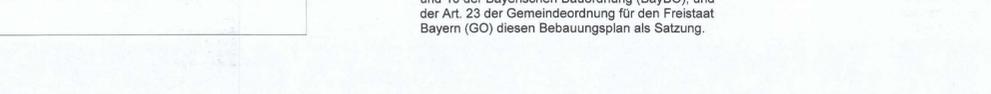
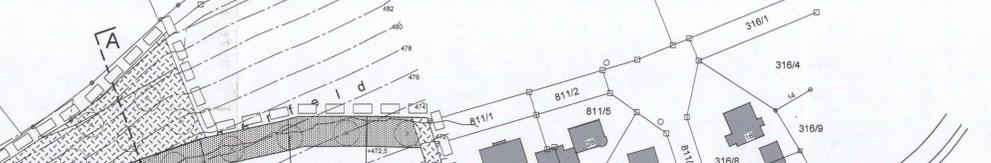
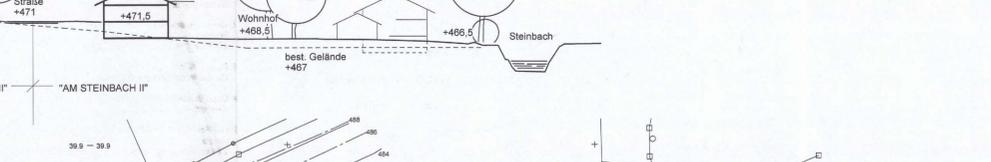
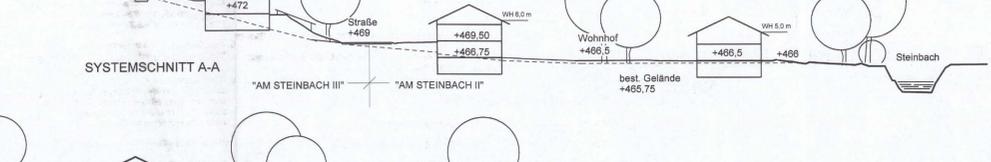
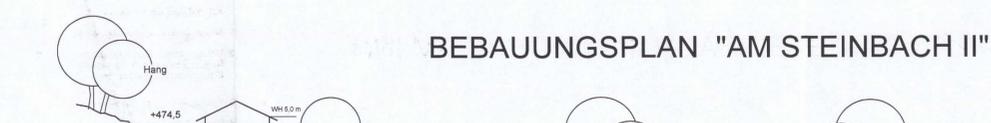
- 8.4 Fassadengestaltung**
- 8.4.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen. Überdachbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 8.4.2 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 8.4.3 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 8.4.4 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt oder mit weißen Lacken behandelt werden. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig.
- 8.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Müllbehälter aus Sicht- oder Wabenstein sind unzulässig.
- 8.6 Einfriedungen
- 8.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,00 m zurückgesetzt und zumindest auf der Hälfte der Länge mit einheimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen zu den Stichstraßen, die zu den Wendehämmern führen.
- 8.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante ist unzulässig.
- 8.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzplanken mit eingetragenen und einfarbigen Einfriedungstoren sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 8.6.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Mächtigkeitsplanken mit Hinterbegrünung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzplanken zulässig.

- 2 Kleinbäume, 3 x V, H, StU 14-16 cm
Carpinus Betulus Hainbuche
Acer Campestre Weißbirke
Betula Pendula Weißdorn
Crataegus in Arten Rotes Weißdorn
Sorbus Aucuparia Weißdorn
Sorbus Aria Weißdorn
Prunus Avium Mehlbeere
Obstbaumstämme StU 12-14 cm in Sorten
- 3 Sträucher u.a.
Acer Campestre Hainbuche
Carpinus Betulus Kornelkirsche
Cornus Mas Roter Hartriegel
Cornus Sanguinea Haselstrauch
Corylus Avellana Weißdorn
Crataegus in Arten Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare Liguster
Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
Prunus Spinosa Schlehe
Rosa in Arten Wildrosen
Salix i.a. Weiden in Arten
Rubus in Arten Brom- / Himbeere
- 4 Fassadenbegrünung, u.a.
Clematis i.a. und S. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix Efeu
Lonicera i.a. Kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.a. Kletterrosen
Vitis i.a. Weinrebe

- C. FESTSETZUNGSTABELLE**
- | Festsetzung Nr. | Bau-parzelle | Nutzung als ... zulässig | max zul. Anzahl Vollgeschosse | max zul. Wandhöhe* | max zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus | zulässige Dachform | Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün ca. |
|--------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|---|--------------------|---|
| 1, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 17, 18 | | EFH | II | 5,0 m | 135 qm | SD | 470 - 880 qm |
| 3 und 13 | | EFH | II | 6,0 m | 135 qm | SD | 510 - 620 qm |
| 2a+b, 7a+b, 8a+b, 9a+b, 14a+b, 15a+b | | DHH | II | 6,0 m | 100 qm | SD | 310 - 480 qm |
| 4a und 4b | | DHH | II | 5,0 m | 100 qm | SD | 420 - 450 qm |
- * Für die Parzellen Nr. 1, 4a+b, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 17 und 18 gilt: Abweichend von der schriftlichen Festsetzung 8.1.1 wird die zulässige max. Wandhöhe auf der jeweiligen Straßenseite gemessen.

- 2 Kleinbäume, 3 x V, H, StU 14-16 cm
Carpinus Betulus Hainbuche
Acer Campestre Weißbirke
Betula Pendula Weißdorn
Crataegus in Arten Rotes Weißdorn
Sorbus Aucuparia Weißdorn
Sorbus Aria Weißdorn
Prunus Avium Mehlbeere
Obstbaumstämme StU 12-14 cm in Sorten
- 3 Sträucher u.a.
Acer Campestre Hainbuche
Carpinus Betulus Kornelkirsche
Cornus Mas Roter Hartriegel
Cornus Sanguinea Haselstrauch
Corylus Avellana Weißdorn
Crataegus in Arten Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare Liguster
Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
Prunus Spinosa Schlehe
Rosa in Arten Wildrosen
Salix i.a. Weiden in Arten
Rubus in Arten Brom- / Himbeere
- 4 Fassadenbegrünung, u.a.
Clematis i.a. und S. Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera Helix Efeu
Lonicera i.a. Kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.a. Kletterrosen
Vitis i.a. Weinrebe

BEBAUUNGSPLAN "AM STEINBACH II" ASCHAU AM INN



SATZUNG

Die Gemeinde Aschau a. Inn erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2,

Bekanntmachung

Bebauungsplan „Am Steinbach II“

Unser Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.10.2002 den Bebauungsplan „Am Steinbach II“ nach der Zeichnung des Architekturbüros Schmuck (Bebauungsplan) und der Landschaftsarchitekten Lohrer und Hochrein (Grünordnung) vom 13.08.2002 mit der Begründung vom 13.08.2002 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan bedarf weder einer Genehmigung, noch einer Anzeige oder Vorlage.

Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses waren in die Planfassung vom 13.08.2002 noch ergänzende Hinweise aufzunehmen. Dies ist geschehen. Die Planfassung vom 08.10.2002 entspricht dem Satzungsbeschluss.

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

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

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

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

Gemeinde Aschau a. Inn, 18.11.2002



Huber, 1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an die Amtstafeln.

angeschlagen am: 18.11.2002

abgenommen am: 16.04.2003

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Für das Baugebiet:	„Am Steinbach II“
Umfassend die Grundstücke mit den Flur-Nr.:	813/2 und 816, sowie Teilflächen von 318/4, 321, 322, 811, 811/15, 813, 813/4 und 828
Inhalt:	Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung
Planverfasser:	Architekturbüro Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA Herzogstr. 6, 80803 München Tel.: 089/331801 Fax: 089/396480
Grünordnung:	Lohrer und Hochrein Landschaftsarchitekten Braunauerstraße 2a, 84478 Waldkraiburg Tel.: 08638-953500



A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das städtebauliche Konzept für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Am Steinbach“ als 2. Bauabschnitt entwickelt und liegt diesem auch als Anlage bei.

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

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Aschau a. Inn und grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Steinbach“ an. Im Süden grenzt es unmittelbar an den Steinbach, dessen Uferbereiche naturnah gestaltet und erhalten werden.
Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zur Ortsmitte mit öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Schule, Bank, Geschäfte des täglichen Bedarfs usw.) beträgt ca. 600 – 1000 m.
- 2.3 Das Gelände ist nach Süden zum Steinbach hin abfallend; der Geländeverlauf kann den Höhenlinien in der Planzeichnung entnommen werden und ist in den Höhenschnitten ablesbar. Ein entsprechendes Höhenaufmaß liegt vor.
Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch auf Höhe des Steinbaches liegen; bei der Verwirklichung der geplanten Bebauung im südlichen Bereich ist dem Rechnung zu tragen.

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

3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung gem. BauNVO	Bruttofläche
WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 2,30 ha

- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:

11 II-geschoßige Einfamilienhäuser mit ca. 11 - 17 Wohneinheiten
7 II-geschoßige Doppelhäuser mit ca. 14 – 18 Wohneinheiten

18 Wohnhäuser mit ca. 25 – 35 Wohneinheiten

ca. 35 Garagenplätze

- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5. Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 80 – 110 Personen mit ca. 25 – 35 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
Die Versorgung der neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Ortsmitte weitgehend gewährleistet.

- 3.4 Flächenverhältnisse:

- a) Das Netto-Bauland
(=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst: ca. 12.750 qm
Öff. Verkehrsflächen: ca. 3.800 qm
Öff. Grünflächen mit Fußwegen, Verkehrsgrün,
Wasserflächen: ca. 6.450 qm
-
- Somit umfasst das Brutto-Bauland ca. 23.000 qm = ca. 2,30 ha
- b) Vom Brutto-Bauland entfallen auf:
Netto-Bauland 55 %

Verkehrsflächen	17 %
Öffentliche Grünflächen	28 %

3.5 Öffentliche Stellplätze

Im 2. Bauabschnitt werden keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze als Besucherstellplätze nachgewiesen, da der Bedarf über 1. BA gedeckt ist. Darüber hinaus nötige Besucherstellplätze können im Stauraum der Garagen des 2. BA auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

5 Erschließung, Finanzierung

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

- 5.8 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 6.1 Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- 6.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
- öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren – Bebauungsplan mit Grünordnung
 - Projektierung der Erschließungsmaßnahmen

7. Weitere Erläuterungen

- 7.1 Das Baugebiet wurde bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 7.2 Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der Umgebung ohne Einschränkung zu dulden.
- 7.3 Die max. Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 WE pro Grundstück begrenzt, damit das dörflich geprägte Bild von Aschau a. Inn in seiner Struktur erhalten bleibt.

B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bestand

Topographie:

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



Teilbereich Steinbach:

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

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

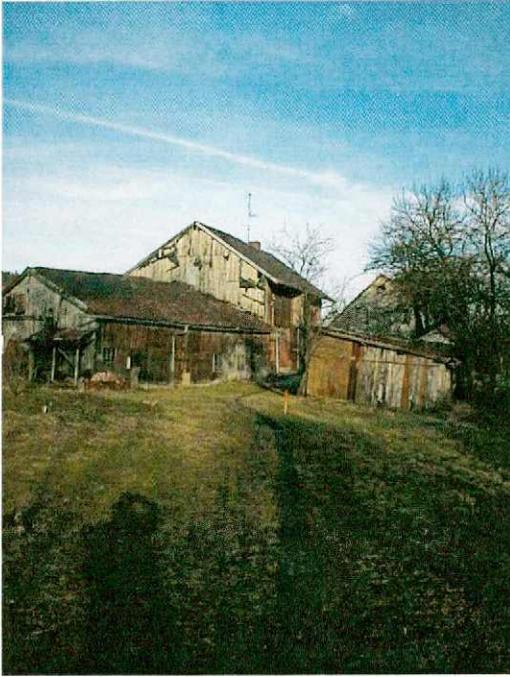
Ab dem Wehr liegt der Bach tief eingeschnitten. Die Ufer sind befestigt. Die bestehende Querung zur Hofstelle ist als Rohrdurchlaß ausgebildet. Das gesamte Bachprofil ist hier unnatürlich eingetieft und verbaut. Die Bachsohle ist größtenteils kiesig.

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

Der gesamte Bereich ist eingetragenes Biotop.



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



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

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



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



Das übrige Gelände ist als intensives Grünland genutzt.

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

Klimatisch kann von einem Kaltluftstrom entlang dem Bach ausgegangen werden.

2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs:

Bestandsbewertung:

Kategorie 1a:

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

Kategorie 1b:

Die Gehölzsäume entlang dem Tötenberger Weg (späterer Bauabschnitt) sind extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün.

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

Die Vernässungszonen am Hangfuß sind strukturreiche, wechselfeuchte Bereiche mit höherem Potential als Bestand.

Die kleine Obstwiese am vorhandenen Gehöft setzt sich aus einigen vergreisten Obstbäumen zusammen.

Kategorie 1 c:

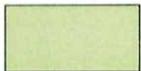
Die Biotopfläche entlang des Steinbachs wird in Kategorie 1 c (hohe Bedeutung) eingestuft.

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

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



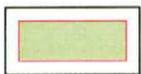
Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter



1a intensiv genutztes Grünland



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



1c Steinbach mit Ufervegetation / biotopkartiert

3. Eingriffsbewertung:

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

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

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B. :

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

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

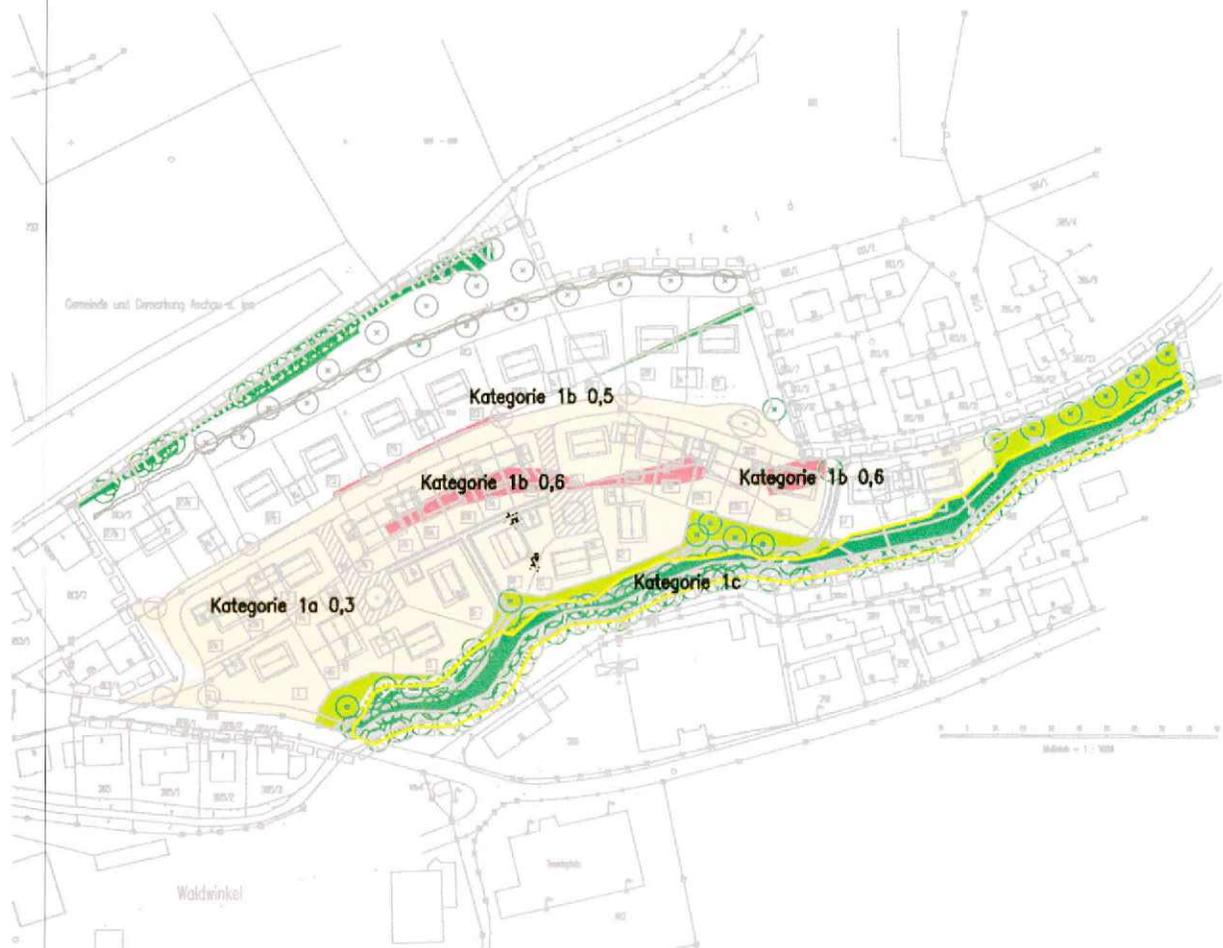
Kategorie 1a mit intensivem Grünland 0,3

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

mit Feuchtbereich und Obstwiesen mittlerer Wert 0,6

Kategorie 1 c biotopkartiert (nicht zu ersetzen)

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



Festlegung der Kompensationsfaktoren

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

Ausgleichsbedarf :

Kategorie 1a mit intensivem Grünland

Ca. 14 167 qm x 0,3 = ca. 4 250 qm

Kategorie 1b mit Ranken und Straßenbegleitgrün unterer Wert

Ca. 120 qm x 0,5 = ca. 60 qm

mit Feuchtbereich und Obstwiesen mittlerer Wert

ca. 1 039 qm x 0,6 = ca. 623 qm

Kategorie 1 c biotopkartiert (nicht zu ersetzen)

Gesamtfläche auszugleichen: ca. 4 933 qm

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

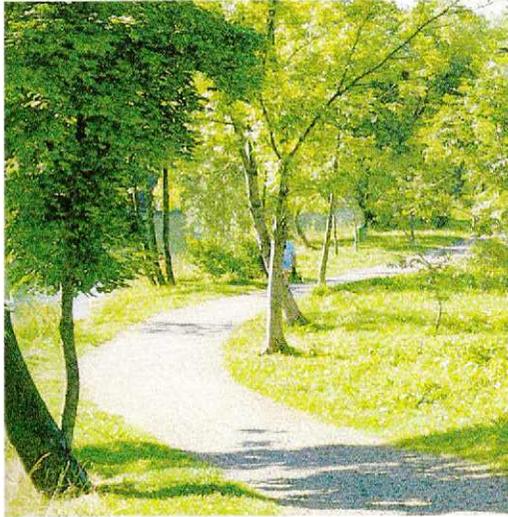
Entlang dem Steinbach wird ein Streifen von ca. 5 – 10 m als extensive Wiese mit einem schmalen, wassergebundenen Weg ausgewiesen. Dieser dient als Pufferstreifen gegenüber den intensiv genutzten Gartengrundstücken. Der Gehölzgürtel wird teilweise mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Am westlichen Rand entsteht, parallel zum Bach, das naturnah zu gestaltende Retentionsbecken für das Regenwasser.

Ab der Staustufe, ist geplant, die Verbauung des Ufers zu beseitigen, das Bachbett durch den Einbau von mehreren kleinen Stufen, anstelle des großen Wehres anzuheben und die Uferböschungen naturnah zu befestigen. Insbesondere im östlichen Abschnitt ist auch ein stärkeres Mäandrieren möglich.

Diese Maßnahme der Bachrenaturierung ist erst noch zwischen Gemeinde und Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Sollte der ökologische Bachausbau nicht möglich sein, wird der fehlende Ausgleichsbedarf im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Aschau ausgeglichen.



Spazierweg am Bach

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

Die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück betragen, sowie in obigem Lageplan dargestellt, 2 323 qm entlang dem Bach.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 2 610 qm wird entweder durch den naturnahen Bachausbau oder außerhalb des Baugebietes vom Ökokonto der Gemeinde Aschau gebucht.

- Beziehungsweise ist eine Erweiterung des Gebietes nach Norden geplant. Die dort vorgesehene Ortsrandeingrünung kann dann, soweit nicht für den Ausgleich der Erweiterung notwendig, wieder dem Ökokonto zugeführt werden.

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

Planverfasser Bebauungsplan

München, den 09.10.2002


.....
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

08. Okt. 2002

Aschau a. Inn, den ~~09.10.2002~~


.....
Huber, 1. Bürgermeister

Planverfasser Grünordnung

Waldkraiburg, den 09.10.2002


.....
Land.Arch. Ursula Hochrein

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit
Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.02 mit 04.10.02
öffentlich ausgelegt.

08. Okt. 2002

Aschau a. Inn, den ~~09.10.2002~~


.....
Huber, 1. Bürgermeister