

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.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksstellen 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.

3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

- 3.1 ca. 470 qm bei Einfamilienhäusern
3.2 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 zulässig.

5. Versorgungsanlagen und Energieerzeugung

- 5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt.

6. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

- 6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig.

7. Bindungen für Bepflanzung

- 7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen.

7.2 Entfall

- 7.2.1 Erhaltung von Bestandsbäumen und Sträuchern
7.2.2 Der gesamte Bewuchs entlang des Steinbachs ist während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen.

7.3 Fassadenbegrünung

- 7.3.1 Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen nach Artliste 4 zu begrünen.

7.4 Neupflanzungen

- 7.4.1 Ausrechenbarer Wurzelraum ist sicherzustellen.
7.4.2 Mindestmaß Baumpflanzen:
- Großbäume: 2,0 m x 2,0 m x 0,80 m
- Kleinbäume: 1,5 m x 1,5 m x 0,60 m

7.5 Pflanzung der Privatgrundstücke

- 7.5.1 Die Pflanzung der Privatgrundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugserfolgung zu erfolgen.

7.6 Artenlisten

- 7.6.1 1 Großbäume 3 x V, H, Stü 16-18 cm
7.6.2 Acer Platanoide
7.6.3 Acer Pseudoplatanus
7.6.4 Tilia Cordata
7.6.5 Quercus Robur
7.6.6 Juglans Regia
7.6.7 Spitzahorn
7.6.8 Bergahorn
7.6.9 Winterlinde
7.6.10 Stilleiche
7.6.11 Walnuß

2. Kleinbäume, 3 x V, H, Stü 14-16 cm

- 2.1 Carpinus Betulus
2.2 Acer Campestre
2.3 Betula Pendula
2.4 Crataegus in Arten
2.5 Sorbus Aucuparia
2.6 Sorbus Aria
2.7 Prunus Avium
2.8 Obsthochstämme Stü 12-14 cm in Sorten

3. Sträucher u.a.

- 3.1 Acer Campestre
3.2 Carpinus Betulus
3.3 Cornus Mas
3.4 Cornus Sanguinea
3.5 Corylus Avellana
3.6 Crataegus in Arten
3.7 Eucryphia Europaea
3.8 Ligustrum Vulgare
3.9 Lonicera Xylosteum
3.10 Prunus Spinosa
3.11 Rosa in Arten
3.12 Salix l.a.
3.13 Rubus in Arten

4. Fassadenbegrünung, u.a.

- 4.1 Clematis l.a. und S.
4.2 Hedera Helix
4.3 Lonicera l.a.
4.4 Rosa l.s.
4.5 Vitis l.a.
4.6 Waldrebe in Arten und Sorten
4.7 Kletternde Heckenkirschen-Arten
4.8 Kletterrosen
4.9 Weinrebe

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

8.2 Höhenentwicklung der Gebäude

- 8.2.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

8.3 Form und Gestaltung der Baukörper

- 8.3.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.

8.4 Haupt- und Nebengebäude

- 8.4.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

8.5 Gestaltung von Dächern

- 8.5.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

8.6 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen

- 8.6.1 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30-35° festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

8.7 Anbauten wie Garagen und Freizeitle etc.

- 8.7.1 Anbauten wie Garagen und Freizeitle etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen.

8.8 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten

- 8.8.1 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

8.9 Als Dachdeckung werden nur Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen

- 8.9.1 in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

8.10 Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfäche von max. 1,5 qm

- 8.10.1 nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.

8.11 Pro Dachzeile sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m²

- 8.11.1 Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Zwerchhäusern sind unzulässig.

8.12 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen

- 8.12.1 und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

8.3 Fassadengestaltung

- 8.3.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen.

8.4 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk

- 8.4.1 und Holz zulässig.

8.5 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl

- 8.5.1 oder Mauerwerk ausgeführt werden.

8.6 Holzstiele dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln

- 8.6.1 beidseitig behandelt werden. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig.

8.7 Neupflanzungen: Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 8.7.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

9. Verkehrsfläche und Erschließung

- 9.1 Die Haupterschließung durch die Siedlung ist in einer max. Breite von 6,0 m zu asphaltieren.

9.2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern

- 9.2.1 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig.

B. Hinweise

- B.1 Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten.

B.2 Oberflächenwasser und die Dachentwässerung ist separat zu sammeln

- B.2.1 und über eine entsprechende Leitung in das bestehende Biotop im Baugebiet "Am Steinbach II" bzw. in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Baugebiet "Am Steinbach II" zu leiten.

B.3 Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Regenwassernutzung

- B.3.1 wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.

B.4 Erschließungsvoraussetzungen

- B.4.1 Die Gebäude sind vor Bezugserfolgung an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

B.5 Die Erwerber bzw. Bebauung der Baugrundstücke

- B.5.1 haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.

B.6 Baugrunduntersuchung

- B.6.1 Bei der Erstellung eines Bodengutachtens wurde festgestellt, dass die Untergrundverhältnisse im Baugebiet geotechnische Schwierigkeiten in sich bergen.

B.7 Höhenentwicklung der Gebäude

- B.7.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

B.8 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden

- B.8.1 regelt sich gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4.

B.9 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines länglichen Rechtecks

- B.9.1 (Seitenverhältnis mind. 5:4) aufweisen.

B.10 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit

- B.10.1 auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

B.11 Gestaltung von Dächern

- B.11.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

B.12 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen

- B.12.1 Für Garagendächer sind gem. Planzeichen Sattel- oder Pultdächer zulässig.

B.13 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 30-35° festgesetzt

- B.13.1 ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

B.14 Anbauten wie Garagen und Freizeitle etc. sind durch Absetzen

- B.14.1 der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenem Dach 0,5 m).

B.15 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten

- B.15.1 in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

B.16 Als Dachdeckung werden nur Dachziegel oder andere harte

- B.16.1 Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.

B.17 Dachgauben sind mit einer max. Ansichtsfäche von max. 1,5 qm

- B.17.1 nur als stehende Giebel- oder Schiepgauben bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.

B.18 Pro Dachzeile sind max. 2 Dachflächenfenster bis max. 1,00 m²

- B.18.1 Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Zwerchhäusern sind unzulässig.

B.19 Gemauerte Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen

- B.19.1 und müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten.

B.20 Fassadengestaltung

- B.20.1 Balkone sind in Holz oder Stahl auszuführen.

B.21 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk

- B.21.1 und Holz zulässig.

B.22 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl

- B.22.1 oder Mauerwerk ausgeführt werden.

B.23 Holzstiele dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln

- B.23.1 beidseitig behandelt werden. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig.

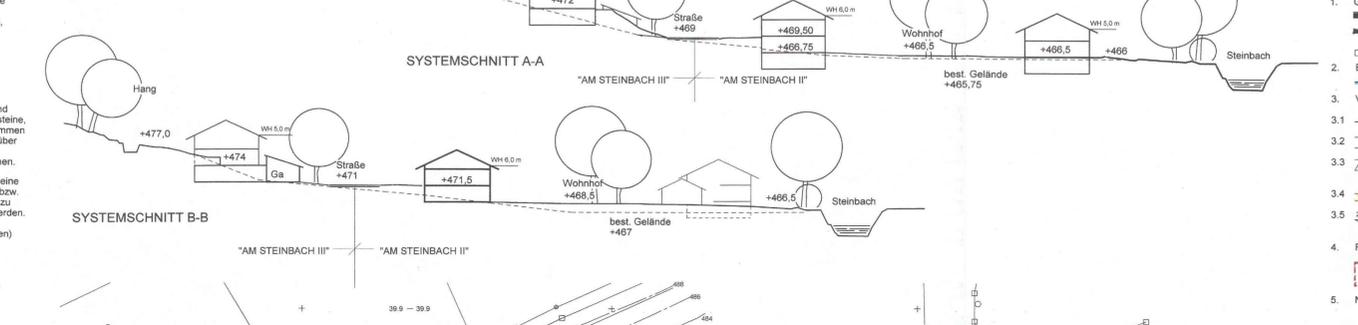
C: FESTSETZUNGSTABELLE

Table with 6 columns: Festsetzung Nr., Bauparzelle, Nutzung als, max zul. Vollgeschosse, max zul. Wandhöhe, max zul. überbaubare Grundfläche Wohnhaus, zulässige Dachform, Grundstücksgrößen ohne Ortsrandgrün ca., and a note for parcels 1, 4a+b, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 17 and 18.

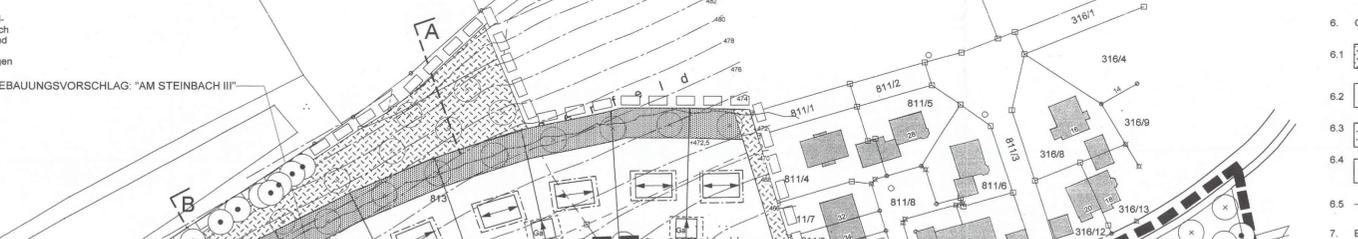
SYSTEMSCHNITTE ZUR HÖHENLAGE DER GEBÄUDE



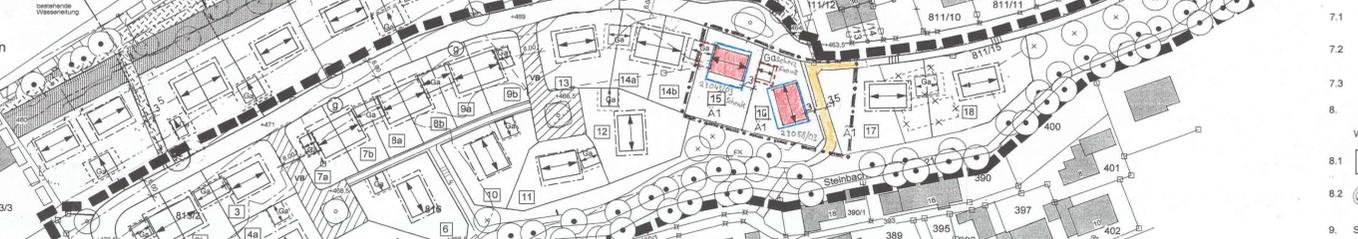
BEBAUUNGSVORSCHLAG "AM STEINBACH III"



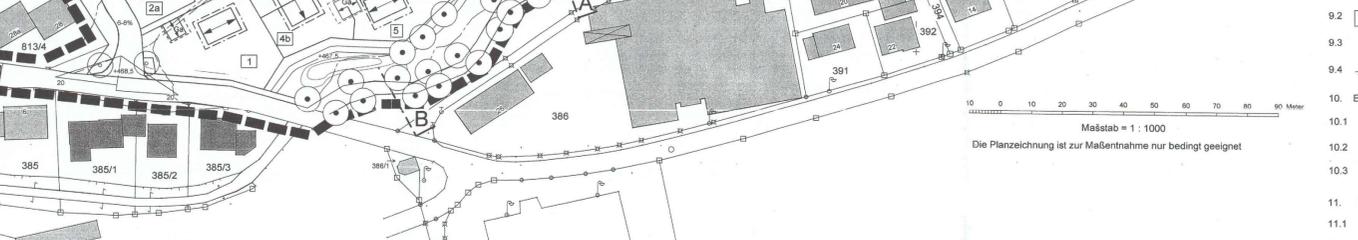
Gemeinde und Gemarkung Aschau a. Inn



Waldwinkel



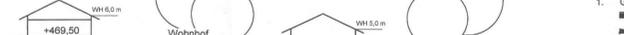
Tennisplatz



BEBAUUNGSPLAN "AM STEINBACH II" ASCHAU AM INN



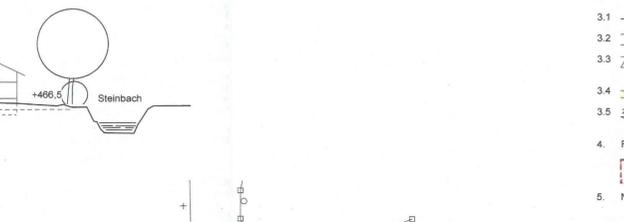
SYSTEMSCHNITT A-A



SYSTEMSCHNITT B-B



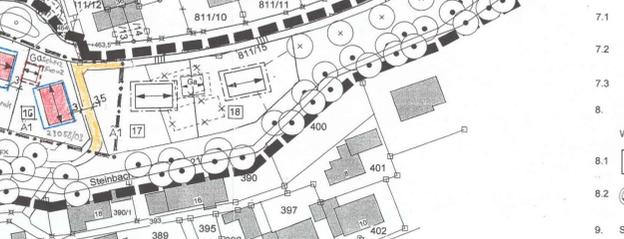
BEBAUUNGSVORSCHLAG "AM STEINBACH III"



Gemeinde und Gemarkung Aschau a. Inn



Waldwinkel



Tennisplatz



D. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Grenze 1. Änderung
2. BAUGRENZE: geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Baugrenze
3. VERKEHRSFLÄCHEN: Straßenbegrenzungslinie, öffentliche Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, öffentlicher Fußweg, Sichtdreieck mit Schenkellängen in m

4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 4.1 Garagen oder priv. Stellplätze

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 5.1 Flurnummer, z.B. 48

6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1 öffentliche Grünfläche mit Fußwegen
6.2 entfällt
6.3 öffentliches Straßenbegleitgrün
6.4 private Grünflächen
6.5 Höhenschichtlinie mit Lage über NN, Abstand 2,0 m

7. BEPFLANZUNG

- 7.1 heimische Laubbäume mit Lagefestsetzung
7.2 heimische Laubbäume ohne Lagefestsetzung
7.3 zu erhaltende Bäume

8. WASSERFLÄCHEN

- 8.1 Steinbach mit zu erhaltenden Uferbereichen
8.2 Retentionsbecken

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 9.1 Firstrichtung bei Satteldächern
9.2 Hauptpunkt (First) bei Pultdächern
9.3 max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2
9.4 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8 m

10. ERLÄUTERUNGEN

- 10.1 EFH: Einfamilienhaus
10.2 DH / DHH: Doppelhaus / Doppelhaushälfte
10.3 SD / PD: Satteldach / Pultdach

11. HINWEISE

- 11.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
11.2 ehemalige Grundstücksgrenzen
11.3 vorgeschlagene Bebauung
11.4 bestehende Bebauung
11.5 bei Neubebauung abzubrechender Bestand
11.6 Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3

Verfahrensvermerke:

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinbach II“

- 1.1 Änderungsbeschluss: Die Gemeinde Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 13.05.2003 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinbach II“ beschlossen.
2.3. Juli 2003
Huber, 1. Bürgermeister

2. Auslegung:

- 2.1 Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2.3. Juli 2003
Huber, 1. Bürgermeister

3. Satzung

- 3.1 Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2003 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinbach II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.
2.3. Juli 2003
Huber, 1. Bürgermeister

4. Bekanntmachung

- 4.1 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Anschlag an die Amtstafel am 01.07.2003. Die Baugepländerung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde (Zimmer Nr. 4) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
01. Sep. 2003
Salzedor, 2. Bürgermeister

GEMEINDE ASCHAU A. INN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORNDUNG

"AM STEINBACH II"

Landratsamt Mühldorf a. Inn, Eing. 04. SEP. 2003, Nr.

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG VOM 13.5.2003

Table with 2 columns: AUFTRAGGEBER (GEMEINDE ASCHAU A. INN) and PLANINHALT (BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORNDUNG).

Table with 2 columns: MASSSTAB (1 : 1000) and BEARBEITET (J.S. / F.E.).

Table with 2 columns: DATUM (06.10.2002) and GEÄNDERT (Ä 1 - 13.5.03).

Table with 2 columns: PLANUNG (BEBAUUNGSPLAN: ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHMUCK BDA) and GRÜNDORNDUNG (LOHRER + HOCHREIN LANDSCHAFTSARCHITECTEN).

Handwritten signature and stamp of the planning office.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

FÜR DAS PLANUNGSGEBIET "AM STEINBACH II"

umfassend die Parzelle 15 /16 /17

Planverfasser: ARCHITEKTURBÜRO JOHANN SCHMUCK DIPL-ING FH BDA
HERZOGSTRASSE 6, 80803 MÜNCHEN TEL: 089-331801



Vorbemerkung: Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan für den Ortsteil Am Steinbach II der Gemeinde Aschau a. Inn aufgestellt, um den dringenden Wohnraumbedarf zu mindern. Das Baugebiet umfaßt eine Größe von ca. 2,3 ha.

Änderungsplanung: Durch konkrete Planungsvorstellungen und Nutzungsansprüche des Eigentümers der Parzelle 17 an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ergaben sich im markierten Bereich Änderungswünsche, die den Grundzügen des gültigen Bebauungsplanes nicht prinzipiell widersprechen. Die städtebauliche Ordnung und die Gebäudekonfiguration bleiben weitgehend unverändert. Die Änderungen sehen im einzelnen wie folgt aus:

- Der Öffentliche Fußweg zum Steinbach wird etwas nach Westen verschoben.
- Anstelle des Doppelhauses der Parzelle 15 wird ein EFH ausgewiesen.
- Die Firstrichtung bei Parzelle 16 wird gedreht.
- GRZ, GFZ, Wandhöhe usw. bleiben entsprechend den Festsetzungen unverändert.

Die geänderten Bereiche sind in der Planzeichnung farbig markiert und mit einem "Ä1" versehen.

München, 13.5.03

Aschau a. Inn, 23. Juli 2003

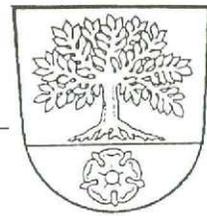
Der Planverfasser

Die Gemeinde


Arch. Johann Schmuck


Huber, 1. Bürgermeister





Landratsamt
Mühldorf a. Inn

Eing. 04. SEP. 2003

Nr.

Bekanntmachung

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinbach II“ in der Fassung der Planzeichnung vom 13.05.2003 wurde in der Gemeinderatsitzung vom 08.07.2003 als Satzung beschlossen. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat sich mit Schreiben vom 10.06.2003, Az. 61-610/2 Sg. 35/4 h, mit der Planung einverstanden erklärt. Die Auflagen in redaktioneller Hinsicht wurden beachtet und in den Plan eingearbeitet.

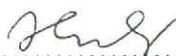
Auf die Bestimmung des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches (Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen.

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinbach II“ in der Planfassung vom 13.05.2003 liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Zimmer Nr. 4, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Gemeinde Aschau a. Inn, 23.04.2003


.....
Huber, 1. Bürgermeister



An die Amtstafeln

Angeheftet am: 24.07.2003

Abgenommen am: 02.09.2003

Homepage: <http://www.aschau-a-inn.de>



eMail: poststelle@aschau-a-inn.bayern.de

Bankverbindungen: Sparkasse Aschau a. Inn Raiffeisenbank Aschau a. Inn Postbank München
Kto.Nr. 290 049 (BLZ 711 510 20) Kto.-Nr. 10 561 (BLZ 701 695 93) Kto.-Nr. 656 65-802 (BLZ 700 100 80)