



Die Gemeinde Aschau am Inn erläßt aufgrund
 - §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Schönbrunnfeld" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baugrenzen
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - ▲ Sichtdreiecke
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Maßangabe in Metern
 - ☀ Trafostation
 - 20KV - Freileitung mit Schutzzone
- Grünordnerische Festsetzungen
 - öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzende Großbäume
 - zu pflanzende bachbegleitende Strauchgruppen
 - offene Vorgärten (siehe Punkt 7.3)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung
 Im Geltungsbereich wird für Doppelhäuser eine GFZ von max. 0,5 und für Einzelhäuser eine GFZ von max. 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,3 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer
 3.1 Die Dachneigung wird bei eingeschossigen Gebäuden mit 33° - 37° und bei zweigeschossigen Gebäuden mit 22° - 25° festgesetzt.
 3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgänge) ein Dachüberstand von max. 100 cm, bei überdecktem Balkon von max. 160 cm zulässig.
 Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
 3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.
 3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 25°.
 An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
 3.5 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 2,75 m über OK Gelände festgesetzt.
 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig, die Breite des Zwerchhauses darf jedoch 1/4 der Traufhöhe des Hauses nicht überschreiten.
- Höhenlage der Gebäude
 4.1 Für die mit I gekennzeichneten Gebäude wird die Wandhöhe auf max. 4,20 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 6,20 m begrenzt, gemessen von der Oberkante natürliches Gelände.
 4.2 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
 4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- Äußere Gestaltung der Gebäude
 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biberschwanze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
 5.2 Pro Haus sind zwei liegende Dachfenster auf jeder Dachseite bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Je Dachfläche ist pro Haus bzw. Hausgruppe nur eine Belichtungsart zulässig.
 5.3 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von einer öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
 5.4 Das Verhältnis von Länge zu Breite muß mindestens 7:5 betragen. Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

- Garagen und Stellplätze
 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
 6.3 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschößflächenberechnung ausgenommen.

- Einfriedigungen
 7.1 Einfriedigungen an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
 7.2 Mauern außerhalb der Baufläche und Zaunsockel sind unzulässig.
 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. In diesen Bereichen ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.
- Behälter für Abfallbeseitigung
 Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedigung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.
- Sichtdreiecke
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßennitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.
- Baugrenzen
 Die Baugrenzen dürfen in folgendem Fall überschritten werden:
 Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.
- Wohneinheiten
 Im gesamten Geltungsbereich sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Grünordnung
 12.1 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
 Die öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind mit Rasen anzulegen und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierter Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
 12.2 Private Grünflächen
 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.
- Freileitung
 Die Grundstücke im Bereich der Freileitung dürfen erst nach dem Abbau der Leitung bebaut werden.
- Wasserwirtschaft
 Zur Bewirtschaftung des Steinbaches im Norden ist ein 5 m breiter Streifen auf den Grundstücken freizuhalten.

- C. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhebende Grundstücksgrenzen

- vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
 - vorgeschlagene Baukörper
 - 397 Flurstücksnummern
- Wasserwirtschaft:
 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
 2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Grünordnung:
 1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, daß magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten insbesondere im Bereich des Ortsrandes nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
 2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
 3. Die Einfriedigungen (Zäune) sollen einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.
- Landwirtschaft:
 Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft ohne Einschränkung zu dulden.
- Straßengestaltung:
 Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
 0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechsell; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Landratsamt Aschau a. Inn am 09.02.1988 gefaßt und am 17.02.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Aschau a. Inn, den 12.01.1989
 1. Bürgermeister Huber
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 12.07.1988 hat in der Zeit vom 24.05.1988 bis 01.07.1988 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Aschau a. Inn, den 12.01.1989
 1. Bürgermeister Huber
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 12.07.1988 hat in der Zeit vom 24.05.1988 bis 01.07.1988 stattgefunden (§ 4 BauGB).
 Aschau a. Inn, den 12.01.1989
 1. Bürgermeister Huber
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 12.07.1988 hat in der Zeit vom 29.08.1988 bis 30.09.1988 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Aschau a. Inn, den 12.01.1989
 1. Bürgermeister Huber
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.1988 wurde vom Landratsamt Aschau a. Inn am 11.10.1988 gefaßt (§ 10 BauGB).
 Aschau a. Inn, den 12.01.1989
 1. Bürgermeister Huber
- Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 3.11.1988 gem. § 11 Abs. 1 Z. H.S. BauG angezeigt. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 28.11.1988 im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß der Bebauungsplan bei Einhaltung der im Bescheid genannten Auflagen formell und materiell nicht zu beanstanden ist.
 Mühldorf a. Inn, den 3.3.1989
 Landratsamt Mühldorf a. Inn
 Rambold, Landrat
- Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung vom 13.12.1988 mit diesen Auflagen einverstanden erklärt. Die Änderung des Bebauungsplanes, bedingt durch die Auflagen des Landratsamtes, wurde bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.1988 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.12.1988 als Satzung beschlossen.
 Aschau a. Inn, den 12.01.1989
 1. Bürgermeister Huber

GEMEINDE ASCHAU AM INN
BEBAUUNGSPLAN
SCHÖNBRUNNENFELD

Landratsamt Mühldorf a. Inn
 Eing. 2. FEB. 1989
 Nr. 13/89

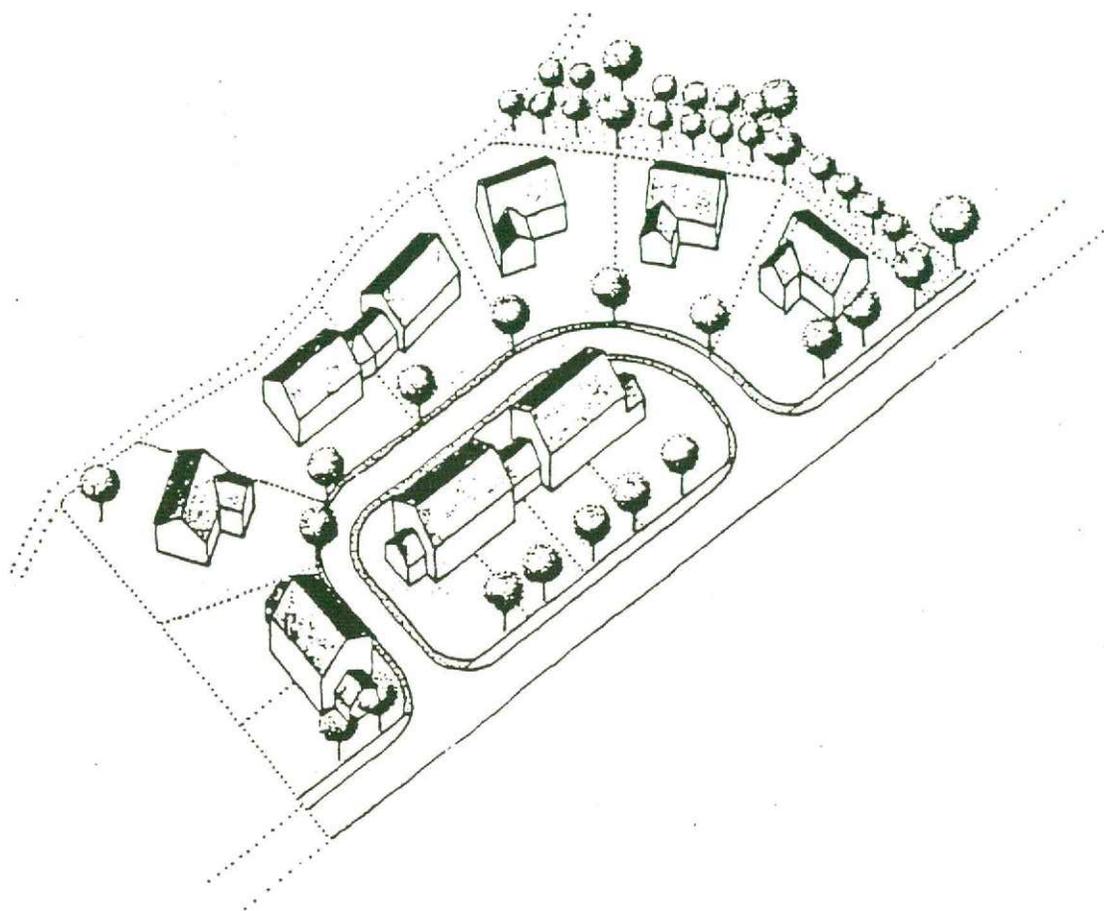
MASSSTAB 1:1000

MÜNCHEN, DEN 12.04.1988
 GEÄND. AM 12.07.1988
 13.12.1988 (AUFLAGE BESCHIED LRA MÜHLDORF A. INN VOM 28.11.1988)

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIEF 11 8000 MÜNCHEN 60 T. 6339 09

E. v. Angerer

MÜNCHEN, DEN 12.04.1988
 GEÄND. AM 12.07.1988
 13.12.1988 (AUFLAGE BESCHIED LRA MÜHLDORF A. INN VOM 28.11.1988)



Landratsamt
Münich a. Inn
Bldg. 24. MAI 1988
Nr.

GEMEINDE ASCHAU AM INN

BEBAUUNGSPLAN
"SCHÖNBRÜNNLFELD"

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNBRÜNNLFELD" DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/833909

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortsteiles Waldwinkl, einem Gemeindeteil, der westlich des Hauptortes Aschau liegt. Das Baugebiet ist ca. 500 m von der Ortsmitte von Aschau entfernt.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den Steinbach, im Westen an die bestehende Bebauung von Wandwinkl. Den südlichen Abschluß des Baugebietes bildet die Waldwinkler Straße, im Osten bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand.

In dem ebenen Planungsgebiet befinden sich keine Bäume und Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 23.07.1987 genehmigt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden aus über die Waldwinkler Straße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Aschau, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde. In der angrenzenden Waldwinkler Straße sind ausreichend dimensionierte Wasser- und Kanalanschlußmöglichkeiten vorhanden.

Das Gebiet wird von den Isar-Amper-Werken mit Strom versorgt. Falls neben den am Rand des Gebietes liegenden Trafostationen noch zusätzliche Transformatoren innerhalb des Baugebietes notwendig werden, sollten diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen oder entsprechend eingegrünt errichtet werden.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Aschau erfolgt durch den Landkreis Mühldorf.

Kindergarten, Grund- und Teilhauptschule befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m vom Planungsgebiet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Aschau ist seit längerer Zeit bemüht, günstige Grundstücke zu erwerben, um der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken von seiten der einheimischen Bevölkerung nachzukommen. Nach langen Verhandlungen ist es der Gemeinde nun gelungen, die Grundstücke im Planungsgebiet im Gemeindeteil Waldwinkl zu erwerben. Mit der Weiterveräußerung der Grundstücke an einheimische Bauwerber könnte zumindest der größte Bedarf vorerst gedeckt werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Das Baugebiet ist als Erweiterung der bestehenden Bebauung nördlich der Waldwinkl Straße in Richtung Osten zu sehen. Um noch einen ausreichenden Abstand zwischen dem Hauptort Aschau und dem Ortsteil Waldwinkl zu erhalten, wurde im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes von der Regierung von Oberbayern gefordert, daß die Bebauung nicht weiter als bis zu dem bestehenden Gebäude auf der Nordseite des Steinbaches reichen darf. Dies wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Straßenschleife. Von hier aus werden die Grundstücke mit teilweiser Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung erschlossen. Die sechs Doppelhaushälften befinden sich im Süden und Westen in unmittelbarer Nähe zur Straße bzw. zur bestehenden Bebauung. Zum Ortsrand hin sind lediglich eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser eingepplant.

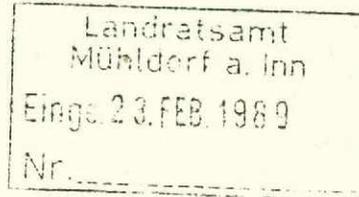
Die Erschließungsstraße im Plangebiet soll als sog. "ländliche Erschließungsstraße" ausgebaut werden. Hierunter ist eine ca. 4,50 m breite Straße ohne Gehweg zu verstehen. Anstelle der sonst üblichen Gehwege wird die Straße, wie es in ländlichen Gemeinden wie Aschau üblich ist, von Grünstreifen begleitet. Durch diese Gestaltung sollen die Autofahrer in dieser wenig befahrenen Anliegerstraße zum Langsamfahren veranlaßt werden. Durch eine Einbeziehung nicht eingezäunter Vorgärten kann eine großzügige Straßenraumgestaltung erreicht werden. Nachdem der Straßenraum auch den Kindern die Möglichkeit zum Spielen gibt, wurde auf eine separate Ausweisung des Kinderspielplatzes verzichtet.

Nachdem das neue Baugebiet dem künftigen Ortsrand der Siedlung Waldwinkl nach Osten hin bildet, wurde ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Obstbaumbepflanzung festgesetzt. Hierdurch kann ein harmonischer Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft hin erreicht werden. Zum Steinbach hin wurden bachbegleitende Gehölze festgesetzt.

Im Inneren der Siedlung sind entlang der Erschließungsstraße einzelne heimische Laubbäume vorgesehen.



Gemeinde Aschau a. Inn · Hauptstraße 4 · 8261 Aschau a. Inn



Ihr Schreiben vom / Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
61-610

Telefon
(08638) 3024

Aschau a. Inn,
12.01.1989

B e k a n n t m a c h u n g

Der Bebauungsplan "Schönbrünnefeld" in der Fassung vom 12.07.1988 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 11.10.1988 als Satzung beschlossen. Das Anzeigeverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Aschau a. Inn vom 03.11.1988 an das Landratsamt Mühldorf a. Inn eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 28.11.1988, Az. 61-610/2 Sg. 35/4 tg, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. Allerdings wurden folgende Auflagen und nachstehender Hinweis erlassen:

Auflagen:

1. Die Sichtdreiecke sind gemäß der beiliegenden Skizze zu erweitern (Schenkel-länge Waldwinkler Straße 25 m).
2. Der Verlauf der 20 KV-Leitung ist gemäß dem Schreiben der Isar-Amperwerke AG vom 15.09.1988 einzutragen.

Hinweis:

Ein noch näheres Heranrücken des Baugebiets an den Ortskern von Aschau kann nicht mehr hingenommen werden. Die räumliche Trennung des Hauptortes vom Ortsteil Waldwinkel ist ein wichtiges ortsplanerisches Anliegen. Die Ortsrandeingrünung erhält durch diese Zäsur-Funktion eine besondere Bedeutung. Es ist davon auszugehen, daß der neue Ortsrand auch der endgültige Ortsrand bleiben wird. Der Grünstreifen sollte diesen Abschlußcharakter betonen und dementsprechend breit ausfallen. Im Hinblick auf die AGBGB-Abstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken und den knappen Baugrenzabständen zu den Grundstücksgrenzen (3 m) erscheint ein 15 m breiter Eingrünungsstreifen als angemessen.

- 2 -

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 13.12.1988 mit diesen Auflagen einverstanden erklärt. Die Änderung des Bebauungsplanes, bedingt durch die vorgenannten Auflagen des Landratsamtes, wurden bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.1988 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.12.1988 als Satzung beschlossen.

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

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Der Bebauungsplan "Schönbrünnefeld" in der Fassung vom 13.12.1988 liegt mit Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus, Zimmer Nr. 3, während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.


H u b e r
1. Bürgermeister

An die Amtstafeln

angeheftet am: 13.01.1989

abgenommen am: 20.02.1989

ha.

Landratsamt Mühldorf a. Inn



Landratsamt Mühldorf a. Inn · Postfach 409 · 8260 Mühldorf a. Inn

An die

Gemeinde Aschau a. Inn

8261 Aschau a. Inn

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen

61-61c/2 Sg.35/4tg

Durchwahl-Nr.
☎ (0 86 31) 69 -
Nebenstelle
467

Zimmer-Nr.
256

Mühldorf a. Inn
28.11.1988

Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönbrünnefeld"
hier: Anzeigeverfahren

Anlage: 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 12.7.1988 (3-fach)
1 Begründung
1 Aktengeheft
1 Skizze
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Hiermit wird festgestellt, daß der am 11.10.1988 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Schönbrünnefeld" (Planfassung vom 12.7.1988) keine Rechtsvorschriften verletzt. Allerdings sind folgende Auflagen und nachstehender Hinweis geboten:

Auflagen:

1. Die Sichtdreiecke sind gemäß der beiliegenden Skizze zu erweitern (Schenkellänge Waldwinkler Straße 25 m).
2. Der Verlauf der 20 KV-Leitung ist gemäß dem Schreiben der Isar-Amperwerke vom 15.9.1988 einzutragen.

Hinweis:

Ein noch näheres Heranrücken des Baugebietes an den Ortskern von Aschau kann nicht mehr hingenommen werden.

Die räumliche Trennung des Hauptortes vom Ortsteil Waldwinkel ist ein wichtiges ortsplanerisches Anliegen. Die Ortsrandeingrünung erhält durch diese Zäsur-Funktion eine besondere Bedeutung. Es ist davon auszugehen, daß der neue Ortsrand auch der endgültige Ortsrand bleiben wird. Der Grünstreifen sollte diesen Abschlußcharakter betonen und dementsprechend breit ausfallen. Im Hinblick auf die ABGBGB Abstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken und den knappen Baugrenzenabständen zu den Grundstücksgrenzen (3 m) erscheint ein 15 m breiter Eingrünungsstreifen als angemessen.

Gründe:

Der Bebauungsplan "Schönbrünnefeld" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Absatz 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da die Gemeinde Aschau über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan noch dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB entspricht.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Absatz 1, § 203 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 ZustVBauGB). Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan bei Beachtung der Auflagen nicht zu beanstanden ist. Zwar geht die Bebauung nach Bebauungsplan (mit ca. 3 Bauparzellen) über die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche hinaus. Das Landratsamt ist jedoch wie die Gemeinde der Auffassung, daß mit dieser Abweichung die Grenzen des Entwickelns i.S. des § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB noch nicht überschritten sind.

Die Auflagen sind aus folgenden Gründen berechtigt:

Die Auflage Nr. 1 war anzuordnen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (siehe hierzu § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB).

Die Auflage Nr. 2 resultiert aus dem Schreiben der Isar-Amporwerke vom 15.9.1988 und dem entsprechenden Gemeinderatsbeschuß vom 11.10.1988.

Weiteres Verfahren:

Die Bekanntmachung kann erfolgen, sobald die beauftragte Planfassung ohne Einwände der beteiligten Grundstückseigentümer neu als Satzung beschlossen ist (siehe § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Wenn der Satzungsbeschuß von der beauftragten Planfassung abweicht, ist auch ein neues Anzeigeverfahren notwendig. Dasselbe gilt für den Fall, daß Einwände erhoben und diese vom Gemeinderat zurückgewiesen werden.

In die Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Absatz 3 Sätze 1 und 2 und Absatz 4 (vgl. § 44 Absatz 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB (siehe § 215 Absatz 2 BauGB) aufzunehmen. Auch der mit diesem Bescheid verbundene Hinweis ist aufzunehmen.

Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt den (letzten) Verfahrensvermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplanexemplare, der neue Satzungsbeschluß (mit Verfahrensunterlagen) und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid (diese Verfügung / Anordnung) kann binnen eines Monats nach seiner (ihrer) Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 8260 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 8000 München 22, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in 8000 München 2, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde — Träger der Ausgangsbehörde —) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.



I. A.

gez.

Dr. Tubies

Reg. Direktorin

In Abdruck mit 1 Bebauungsplan i. d. F. vom 12.7.1988
an das Sachgebiet 37/2 zur weiteren Verwendung.