



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GI INDUSTRIEGEBIET  
WANDHOHEN LT. TABELLE

**2. BAUWEISE, BAUGRENZEN**

BAUGRENZE

**3. VERKEHRSFLÄCHEN**

OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GEHWEG

ERSCHLIESSUNGSWEG

SICHTDREIECK

PARKEN PKW PRIVAT

PARKEN PKW OFFENTLICH

**4. GRÜNFLÄCHEN**

GRÜNFLÄCHE OFFENTLICH - straßenbegleitend

GRÜNFLÄCHE OFFENTLICH - Waldfläche

GRÜNFLÄCHEN PRIVAT  
(flächige Bepflanzung von Randbereichen und gestaute Grünflächen)

GRÜNFLÄCHEN PRIVAT  
Grünfläche als Ausgleichsfläche

BAUMBESTAND zu erhalten  
SCHUTZWALD

ANSCHÜTTUNGEN, WALL  
BEPFLANZT

**5. SONSTIGE PLANZEICHEN**

BESTEHENDE WASSERBEHALTER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

z.B. 6,00  
MASSANGABE IN METERN

TRAFU

**6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GRUNDSTÜCKSGRENZEN - AUFZUBEHEBEN

WERKSAUN

GEBAUDE BESTAND

ABBRUCH GEBAUDE

z. B. 534/1  
FLURSTÜCK - NUMMER

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND

+ 449,16 ü. NN  
HOHENLAGE OFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

A ABSCHNITTE BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Aschau a. Inn      Landkreis Mühldorf

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
für das  
**INDUSTRIEGEBIET**  
**" OTTO-HAHN-STRASSE "**  
M= 1 : 1 000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST FOLGENDE FL.NR.DER GEMARKUNG ASCHAU a. INN:  
464/1, 467/1, 484 teilweise, 530, 531/2, 531/3, 531/5, 533 teilweise, 534, 534/1, 534/2,  
535/1, 536/1, 536/2, 537/2, 538, 568/1, 1528/2, 1531/2, 1532/2

DIE GEMEINDE ASCHAU a. INN ERLASST AUFGRUND DES PAR.10 IN VER-  
BINDUNG MIT DEN PAR. 1,2,3,8,9 u. 13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB),  
DER ART. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 DER BayBO UND NACH ART.23  
DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN  
BEBAUUNGSPLAN ALS

**ÄNDERUNG DER SATZUNG**  
ausgefertigt am: **09. Mai 2005**

Gemeinde Aschau  
Hauptstraße 4  
84544 Aschau a. Inn

1. BÜRGERMEISTER DER GEMEINDE  
ASCHAU a. INN

PLANVERFASSER :  
**KLAUS SEIDEL**  
Architekt & Digital, Ing. (FH)  
Münchener Str. 77      84453 Mühldorf  
Tel. 08631/56120      Fax 08631/56119  
e-mail: info@architekt-lur-seidel.de

**Hüber**  
1. Bürgermeister

*Seidel*

PLANUNG:      12.04.2005

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

für das Baugebiet

" ASCHAU INDUSTRIEGEBIET "  
OTTO-HAHN-STRASSE

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:

464/1, 467/1 484 teilweise, 530, 531/2, 531/3, 531/5, 533 teilweise, 534, 534/1, 534/2, 535/1, 536/1, 536/2, 537/2, 538, 568/1, 1528/2, 1531/2, 1532/2

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs.3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung  
als

SATZUNG

1. Bürgermeister der  
Gemeinde Aschau a. Inn

  
Josef Huber



Planverfasser 1. vereinfachte Änderung:

KLAUS SEIDEL  
Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Münchener Str. 77 84453 Mühlendorf  
Tel.: 08631/3612-0 Fax: 08631/361219  
e-mail: [info@architektur-seidel.de](mailto:info@architektur-seidel.de)  
[http:// www.architektur-seidel.de](http://www.architektur-seidel.de)



Klaus Seidel

Änderungsfassung: 12.04.2005

Die Satzung wurde ausgefertigt  
am 09. Mai 2005.

  
.....  
Völzke  
Verw.-Oberamtsrat

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf Plan.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. BEBAUUNG

1. Art der baulichen Nutzung:  
Das Bebauungsgebiet wird als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundflächenzahl und Wandhöhe sowie durch die Baugrenze fixiert. Die jeweiligen Höchstwerte sind der Festsetzungstabelle.
  - 2.1 Die Wandhöhe bezieht sich auf die Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Plan).
  - 2.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von – 2,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von + 2,5 m unter bzw. über Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
3. Bauweise:  
Es wird eine besondere Bauweise mit max. zulässigen Gebäudelängen und –tiefen festgesetzt. Die jeweiligen Werte sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen.
4. Dachform, Dachgestaltung:  
Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen. Die Firstrichtung wird nicht mehr festgelegt.
5. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisenstützen zulässig. Die Höhe darf max. 2,0 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante betragen. Nachträglich entstehende Grundstücksgrenzen innerhalb der ausgewiesenen Bauräume sind beidseitig mit einem 2,0 m breiten Grünstreifen einzusäumen.
6. Private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl gem. IM Bek. betr. Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO, auf dem Baugrundstück zu erreichen und gem. Grünordnung zu bepflanzen.
7. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.
8. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Versiegelung:
  - 8.1 Die Dachentwässerungen sind zu sammeln und auf den Baugrundstücken zu versickern. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.
  - 8.2 Oberflächenwässer der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentliche Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
  - 8.3 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen 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.
  - 8.4 Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Gefahr zur Boden- oder Grundwasserverschmutzung besteht.

9. Sichtdreiecke  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,0 m Höhe über Fahrbahnoberkante.
10. Für die Fläche der Fl.Nr. 537/2 mit den bestehenden Wasserbehältern ist nur die derzeitige Nutzung zulässig. Veränderungen (z.B. der Höhenentwicklung) sind nicht zulässig.
11. Bei der Errichtung von Gebäuden in Waldrandnähe bleibt das Schadensrisiko durch umstürzende Bäume o.ä. bei den jeweiligen Bauwerbern. Um dieses Risiko möglichst gering zu halten, sind Waldränder durch höhengestaffelte, standortgerechte Bepflanzung neu zu gestalten.

## II. GRÜNORDNUNG

1. Die im Plan festgesetzten Grünflächen, insbesondere die Randbereiche, sind zusammenhängend anzulegen und flächig zu bepflanzen, die angegebenen Mindestbreiten sind dabei einzuhalten. Eine mögliche Bebauung muss mind. 4,0 m davon zurückbleiben.
2. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;  
Im gesamten Baugebiet (GI) ist auf eine Grundfläche von je 500 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen.  
Für die Pflanzung von Einzelbäumen, der Deck- und Schutzpflanzung und der lockeren raumbildenden Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in II.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
  - Großbäume (Wuchshöhe über 15 m)  
Stammbüsche 3 - 4 x V. Ballenware, STU 18/20  
Höhe 400 – 500, Koniferen 250 – 300  
Baumgruben 200/200/100 cm bzw. Baumgräben
  - Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m)  
Stammbüsche 3 – 4 x V. STU 16/18  
Höhe 350 – 400, Koniferen 200 – 250  
Baumgruben 150/150/80 cm bzw. Baumgräben
  - Sträucher  
2 x V. mit Ballen 125 – 150  
Oberbodenauftrag mind. 25 cm
4. Für die Einzelbäume, die lockere, raumbildende Gehölzbepflanzung und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:
  - Großbäume
 

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Betula Pendula	Sandbirke
Fracinus Excelsior	Gemeine Esche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Salix Alba	Silberweide
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia Cordata	Winterlinde
Pinus Sylvestris	Kiefer
  - Kleinbäume

Acer Campestre  
Carpinus Betulus  
Alnus Glutinosa  
Alnus Incana

Feldahorn  
Hainbuche  
Schwarzerle  
Grauerle

– Sträucher

Corylus Avellana  
Cornus Saguinea  
Prunus Spinosa  
Lonicera Xylostreum  
Ligustrum Vulgare  
Rhamnus Frangula  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Lantana  
Sambucus Nigra  
Sambucus Racemosa  
Rosa Canina

Haselnuss  
Gem. Hartriegel  
Schlehdorn  
Heckenkirsche  
Gem. Liguster  
Faulbaum  
Pfaffenhütchen  
Wolliger Schneeball  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Hundsrose

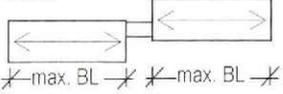
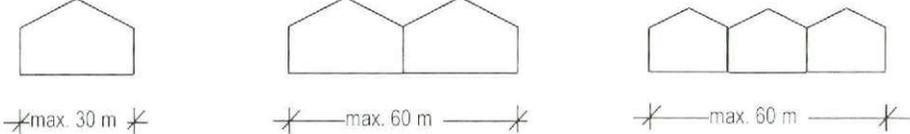
– Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“  
Rosa spec.  
Vitis vinifera

Waldrebe  
Efeu  
Hopfen  
Jelängerjelierer  
Wilder Wein  
Kletterrose  
Weinrebe

5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten (Mindestqualität: 2 x V. m. TB 30/40 Pflanzdichte 3 – 5 Stck./m<sup>2</sup>).
6. Auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist vorhandener Baum- und Gehölzbestand sowie als möglich zu sichern und zu erhalten, dies gilt besonders für Laubgehölze. Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt.  
Die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.
7. Schutz des Mutterbodens, § 202 BauGB.  
Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
8. Mit den Bauanträgen sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
9. Stellplätze sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).  
Je 7 Stellplätze ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen.

### III. FESTSETZUNGSTABELLE

Bauraum \ Festsetzung	max. zulässige Baulänge (BL) und Bautiefe (BT) der Hauptbaukörper	Dachform Dachneigung (DN) Dachdeckung	Maß der Nutzung	
			GRZ:	Wandhöhe max:
A	BL: 130 m BT: 40 m	Satteldach Flachdach Pulldach Zeltdach	0,4	12,0 m
B / C	BL: 70 m Ausnahme: bestehendes Betriebsgebäude an der Wernher-von-Braun-Str. BT: 30 m Ausnahmen: siehe unten	Satteldach, DN 5 - 20° Flachdach Pulldach Zeltdach	0,4	10,5 m
FÜR ALLE BAURÄUME GILT	Größere Baulängen sind dann zulässig, wenn die Hauptbaukörper durch untergeordnete Zwischenbauten getrennt sind. z.B. 	Als Dachdeckungen sind zulässig für: SD, PD: Alle harten Dachdeckungen, einschl. Ziegel rot od. braun und Blechdeckungen ZD: Blechdeckungen FD: Kiespressdach Foliendächer mech. befestigt.	Die Wandhöhen werden ab Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.	
AUSNAHMEN FÜR B u. C	Bautiefen bis zu 60 m sind bei seitlich zusammengebauten Satteldächern mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung zulässig. z.B. 			

### C. HINWEISE

1. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
2. Verunreinigtes Niederschlagswasser von größeren, stark frequentierten LKW-Abstellflächen auf den Baugrundstücken ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln, auszureinigen und in die zentrale Kanalisation abzuleiten.
3. Flachdächer ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen extensiv begrünt werden.
4. Fassadenflächen ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen zu 15 % mit Rankgewächsen (siehe zul. Arten, Punkt 4.) begrünt werden. Rankgerüste sind zulässig.
5. Das Baufenster D entfällt, da dieser Bereich zu Baufenster C zugeschlagen wird.

# Verfahrensvermerke

## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den 22. Juni 2005



  
Huber, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 25.11.2004 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2005 bis einschließlich 28.02.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ort, den 22. Juni 2005



  
Huber, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2005 bis einschließlich 01.03.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort, den 22. Juni 2005



  
Huber, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.04.2005 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.04.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den 22. Juni 2005



  
Huber, 1. Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.05.2005. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den 22. Juni 2005



  
Huber, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR  
1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

für das Baugebiet

" ASCHAU INDUSTRIEGEBIET "  
OTTO-HAHN-STRASSE

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:

464/1, 467/1 484 teilweise, 530, 531/2, 531/3, 531/5, 533 teilweise, 534, 534/1, 534/2, 535/1, 536/1, 536/2, 537/2, 538, 568/1, 1528/2, 1531/2, 1532/2

1. Bürgermeister der  
Gemeinde Aschau a. Inn

  
Josef Huber



Planverfasser:

KLAUS SEIDEL

Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Münchener Str. 77 84453 Mühldorf  
Tel.: 08631/3612-0 Fax: 08631/361219  
e-mail: [info@architektur-seidel.de](mailto:info@architektur-seidel.de)  
[http:// www.architektur-seidel.de](http://www.architektur-seidel.de)



Klaus Seidel

**Vorbemerkung:**

Für das Industriegebiet Aschau, nördlich von Aschau-Werk, existierten zwei rechtskräftige Bebauungspläne („Aschau-Werk Industriegebiet“ und „Industriegebiet II“), die sich teilweise überschneiden haben und für die diverse Teiländerungen durchgeführt wurden. Durch geänderte Eigentumsverhältnisse und fortschreitende Bebauung des Gebietes (teilweise aufgrund von Befreiungen) war eine planungsrechtlich unübersichtliche und unbefriedigende Situation entstanden.

Im Zuge weiterer Expansionsaktivitäten der anliegenden Firmen (TRW, Vegra) wurde, um eine allseits zufrieden stellende Lösung zu finden, beschlossen, die beiden Bebauungspläne zusammenzulegen und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bausubstanz einen neuen Gesamtplan zu erstellen. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne wurden weitgehend übernommen und hinsichtlich der sich geänderten Situation modifiziert. Dabei wurde besonders für die Gründordnung nach einer ökologisch verträglichen Lösung gesucht, die mit dem Gründordnungsplan für Aschau-Werk abgestimmt ist. Dieser Bebauungsplan wird digital gezeichnet und mit der aktuellen Bebauung ergänzt. Die Punkte der 1. vereinfachten Änderung werden hiermit begründet.

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Otto-Hahn-Straße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Aschau am Inn und den bestehenden Bebauungsplänen „Aschau-Werk Industriegebiet“ sowie „Industriegebiet II“ entwickelt.  
Die vorliegende Ausführung wurde digital umgesetzt und mit der 1. vereinfachten Änderung ergänzt.
- 1.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 18.03.1993) als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.
- 1.3. 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. Eine Übernahme in die digitale Form ermöglicht eine wesentlich vereinfachte Ergänzung bzw. Änderung.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

- 2.1. Das Planungsgebiet wird von der Jettenbacher Straße im Osten, der Wernher-von-Braun-Straße im Norden, einem bestehenden Kiesabbaugelände im Westen sowie dem Werksgelände Aschau im Süden begrenzt.
- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zum Ortszentrum beträgt ca. 1,0 km.
- 2.3. Das bebaubare Gelände ist weitgehend eben, im Bereich des zu erhaltenden Schutzwaldes im Süden fällt es zum Werk-Aschau um ca. 14 m ab.  
Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch für die Bebauung keine Probleme ergeben.
- 2.4. Der vorhandene Baumbestand besteht überwiegend aus einer Fichtenmonokultur und soll im Bereich der überbaubaren Flächen nur schrittweise, je nach Bedarf für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, reduziert werden. Zum Ausgleich sind großzügige, möglichst zusammenhängend zu gestaltende Grünflächen und ein zu erhaltender Streifen Schutzwald festgesetzt.

## 3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr.
GI – Industriegebiet, § 9 BauNVO	ca. 23,9 ha	siehe Seite 1

- 3.2. Flächenverhältnisse:

a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke incl. Bestand)	:	210.045 m <sup>2</sup>	
(davon private Grünflächen	:	67.795 m <sup>2</sup> )	
öffentliche Verkehrsflächen	:	16.620 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünflächen	:	12.805 m <sup>2</sup>	
Somit umfasst das Brutto-Bauland	:	239.470 m <sup>2</sup>	≈ 23,9 ha
b) öffentliche Grünflächen	:	12.805 m <sup>2</sup>	
Private Grünflächen	:	67.795 m <sup>2</sup>	
Grünflächen gesamt	:	80.600 m <sup>2</sup>	
c) Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland (incl. Bestand)	:	87,7 %	
öffentliche Verkehrsflächen	:	6,9 %	
öffentliche Grünflächen	:	5,4 %	
		100 %	
öffentliche u. private Grünflächen	:	33,7 %	

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

- 4.1. 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) nur in einem Fall (Fl.-Nr. 538 – 536/1) erforderlich.
- 4.2. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

#### **5. Erschließung, Finanzierung**

- 5.1. Das Baugebiet wird über die Jettenbacher Straße, die Wernher-von-Braun-Straße und die Otto-Hahn-Straße erschlossen.
- 5.2. Die Erschließungsstraßen sind erstellt.
- 5.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Aschau.
- 5.4. Die Abwässer werden über die Kanalisation der Gemeinde Aschau der Kläranlage Waldkraiburg zugeführt.
- 5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der *EON Bayern*.
- 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 Versorgung mit Erdgas kann über einen Anschluss an das Netz der Erdgas-Südbayern erfolgen.

#### **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.

#### **7. Liste der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes vom 25.11.2004**

##### **Teil A**

- A.1. Die Baugrenze wird im Bereich nordöstlich des Verwaltungsgebäudes erweitert und eine Bebauung in der früheren Pflanzfläche geplant.
- A.2. Als Ausgleich zu Punkt 7.A 1 wird ein Teil einer neu angelegten Grünfläche im Süden des Geländes festgelegt. (gesondertes Planzeichen)
- A.3. Festsetzung durch Planzeichen werden ergänzt:
  - A.3.1. Anschüttungen und bepflanzte Wälle werden als Dokumentation der Durchgrünung dargestellt.
  - A.3.2. Das Planzeichen Werkszaun wird neu festgelegt.
  - A.3.3. Auf die Darstellung eines gebäudlichen Gestaltungsvorschlag wird verzichtet.
- A.4. Die Baugrenze wird im östlichen Teil des Abschnittes A mit Abschnitt D zusammengefasst und die Baugrenze im südöstlichen Teil schräg zur Südgrenze zusammengeführt.
- A.5. Die Parkplätze westlich entlang der Otto-Hahn-Straße werden statt Längsparker als Querparker ausgewiesen. Die vormals geplante angrenzende öffentliche Grünfläche wird private Grünfläche.

- A.6. Neue Geländezufahrt ist dargestellt.
- A.7. LKW Abstellbereich nördlich Haupteinfahrt ist dargestellt.
- A.8. Änderung der Baugrenze nordwestliche Ecke im Bereich Wertstoffhof.
- A.9. Grünstreifen südlich des nordwestlichen Parkplatzes entfällt und erhält den Ausgleich über Wallbegrünung.

#### Teil B

- B.1. Auf Darstellung von gebäudlichen Gestaltungsvorschlag wird verzichtet.  
Die bestehenden Gebäude werden zeichnerisch übernommen.

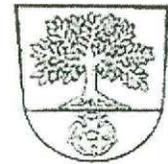
#### Teil C

- C.1. Auf die Darstellung eines gebäudlichen Gestaltungsvorschlag wird verzichtet.
- C.2. Ein bestehendes Wohnhaus im Süden wird nicht mehr dargestellt, da ein Rückbau bereits festgelegt ist.
- C.3. Die Zufahrtsstraße zu den Wasserbehältern auf Fl.-Nr. 537/2 von der Otto-Hahn-Straße aus entfällt. Der bestehende Erschließungsweg von der Jettenbacher Straße wird geringfügig verlegt und für die Erschließung der Fl.-Nr. 537/2 vorgesehen.
- C.4. Die Baugrenze wird nach Westen erweitert um eine eventuelle Anbindung an den Bereich A zu ermöglichen.
- C.5. Der geplante Kreisverkehr am Kreuzungspunkt der Otto-Hahn-Straße und der Jettenbacher Straße wird dargestellt.

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2005 ..... mit ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Aschau a. Inn, .....

.....  
Huber, 1. Bürgermeister



## Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn  
über den Satzungsbeschluss zur

vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 12.04.2005 den Bebauungsplan „Industriegebiet Otto-Hahn-Straße“ i.d.F. vom 12.04.2005 als Satzung beschlossen,

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Industriegebiet Otto-Hahn-Straße“ in der Fassung vom 12.04.2005 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Ortes Aschau a. Inn und wird im Norden von der Wernher-von-Braun-Straße, im Westen von der Kiesgrube (Grundstück Fl.Nr. 542 der Gemarkung Aschau a. Inn), im Süden vom Waldstreifen zum Gelände Aschau-Werk und im Osten von der Jettenbacher Straße begrenzt. Folgende Flurnummern der Gemarkung Aschau a. Inn sind betroffen:

464/1, 467/1, 484 teilweise, 530, 531/2, 531/3, 531/5, 533 teilweise, 534, 534/1, 534/2, 535/1, 536/1, 536/2, 537/2, 538, 568/1, 1528/2, 1531/2 und 1532/2.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Aschau a. Inn im Rathaus, Zimmer Nr. 4 zu den bekannten Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich bleiben demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der *Gemeinde* geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Aschau a. Inn, 09.05.2005



Huber, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 09.05.2005

Abgenommen am: 10.06.2005

Aschau a. Inn, 13.06.2005

I.A.



Völzke, Verw.OA



Datum	Bearbeiter
-------	------------

09.05.05	
----------	--

Stand der Fortführung Kataster	
-----------------------------------	--

Bemerkungen:	
--------------	--



Aschau a. Inn

Maßstab 1:4000
----------------