



# **GEMEINDE ASCHAU A. INN**

## **BEBAUUNGSPLAN "JETTENBACHER STRAÙE"**

**15.02.2018**

**Geändert:**

**08.05.2018**

**09.04.2019**

**10.09.2019**

**Planung:**



**Architektur & Ortsplanung Hans Hertreiter**

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

BEBAUUNGSPLAN  
„JETTENBACHER STRAÙE“

DER GEMEINDE ASCHAU AM INN  
MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(IM WEITEREN KURZ ALS BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET)

DIE GEMEINDE ASCHAU ERLÄSST GEMÄSS

§§2, 2a, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 11 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die  
Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils aktuellen  
Fassung

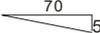
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

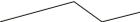
Aschau am Inn, den .....

# I. ZEICHENERKLÄRUNG

## FÜR FESTSETZUNGEN

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
.....	Abrenzung von Bereichen unterschiedlicher baulicher Nutzung.
<b>GR 120</b>	Maximale Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, z. B. 120 m <sup>2</sup>
<b>WH 6,40</b>	Maximal zulässige Wandhöhe z. B. 6,40 m
<b>GRZ 0,4</b>	Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4
	Flächen für Carport / Garage
	Stellplatz
	Tiefgaragenzufahrt mit schallschützender Überbauung
	Öffentliche Straßenfläche
	Öffentlicher Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche
	Ausgleichsfläche
	Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche
	Zu pflanzender Baum auf privater Grünfläche
	Ortsrandeingrünung - Flächen mit Pflanz-, Nutzungs- und Unterhaltsgebot
	Sichtdreieck (z.B. 5 m / 70 m)

## FÜR HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
<b>P1 – 593 m<sup>2</sup></b>	Parzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße
<b>MI1 – 1050 m<sup>2</sup></b>	Mischgebietsbereich mit Angabe der Grundstücksgröße

## **II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bzw. ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

**2.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten max. überbaubaren Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und unter Punkt 2.6.3 der Festsetzungen durch Text genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 im WA und 0,8 im MI überschritten werden. Im WA darf die max. überbaubare Grundfläche, bei Errichtung eines Bungalows mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m, um 15% überschritten werden.

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

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

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

**2.5** Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

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

**2.6.2** Im Mischgebiet darf die Baugrenze, entlang der Grünfläche an der Jettenbacher Straße, von Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von maximal 4,5 m um 2,0 m überschritten werden.

**2.6.3** Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO zulässig. Diese Überdachungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Siehe hierzu auch Punkt 2.1.

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

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

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

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

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

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

## **2.8 Sichtdreiecke**

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

Auch hochstämmige Bäume stellen eine Sichtbehinderung dar.

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

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

## **3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**

### **3.1 Zulässige Dachform und Dachneigung**

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

Bei Garagen und erdgeschoßigen Betriebsgebäuden die an das Hauptgebäude angebaut werden, sind auch Pultdächer oder bepflanzte Flachdächer zulässig. Flachdächer dürfen auch als Terrassen ausgebildet werden, wobei diese einen Grenzabstand von 3 m einhalten müssen und die restlichen Flachdachflächen zu bepflanzen sind.

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

**3.3** Größere Gebäude müssen ab einer Länge von 25 m durch einen Versatz oder eine Zäsur gegliedert werden.

Die maximale Länge im MI beträgt 50 m.

### **3.4 Einfriedungen: (Zäune)**

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

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

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

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

### **3.5 Zusammengebaute Baukörper**

an Grundstücksgrenzen sind profilgleich zu errichten.

## **4. BAULICHER LÄRMSCHUTZ**

Die Schalltechnische Untersuchung von

Möhler + Partner Ingenieure AG

Beratung in Schallschutz + Bauphysik

Landaubogen 10

D-81373 München

ergab Folgendes:

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) werden im

gesamten Plangebiet eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 [8], Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 [9] im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen notwendig, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau. Die aktuelle Fassung ist zu beachten.

Sollten diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden bzw. ausreichend sein, können keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen in Aussicht gestellt werden.

Die Schalltechnische Untersuchung ist Bei der Gemeinde Aschau einsehbar.

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1 Öffentliche Grünflächen**

**5.1.1** Die öffentlichen Grünflächen sind als Magerwiese (Mahd 2 x pro Jahr ab 15. Juli) anzulegen, dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu pflegen. Die Magerwiese darf nicht gedüngt und das Mähgut muss abgefahren werden.

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

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

### **5.2 Private Grünflächen**

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

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

**5.2.3** Die Ortsrandeingrünung ist in einer Breite von 5 bis 10 m entlang der südlichen Gebietsgrenze auf den privaten Grünflächen von den Grundstückseigentümern herzustellen. Als Ortsrandeingrünung sind Obsthochstämme, Kleinbäume und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der 5 bis 10 m breite Streifen ist zu 100% zu bepflanzen und insgesamt von Versiegelung freizuhalten.

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

### 5.3. Pflanzliste

5.3.1 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen:

Großbäume:

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

Kleinbäume:

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

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten.

Sträucher:

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

### 5.4 Befestigte Flächen

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

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

5.5 Garagenwände zur öffentlichen Seite hin sind zu bepflanzen.

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

#### **1. NIEDERSCHLAGSWASSER**

ist unter Beachtung der Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) auf den jeweiligen Grundstücken möglichst flächig zur Versickerung zu bringen.

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

#### **2. BODENDENKMÄLER**

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

#### **3. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

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

#### **4. STARKREGENRISIKO**

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

#### **5. ERNEUERBARE ENERGIEN**

Maßnahmen zur Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien, wie Photovoltaik- oder Solaranlagen werden als zulässige Maßnahmen festgesetzt. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen durch die einzelnen Bauwerber wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Für die thermische Nutzung des Untergrundes wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

#### **6. LICHEMISSIONEN**

Zur Verringerung von Lichtemissionen sollen Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten, freistrahlenden Beleuchtungsbereichen und Kugelleuchten nicht verwendet werden. Als Leuchtkörper sollen UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen verwendet werden.

#### **7. VORHANDENE AUFFÜLLUNGEN**

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Material darf aufgrund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.

Für Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, daß keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

# Verfahrensvermerke Bebauungsplan

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_ A. Salzeder, 1. Bürgermeister

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 05.11.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_ A. Salzeder, 1. Bürgermeister

## Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 05.11.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_ A. Salzeder, 1. Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 09.04.2019 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_ A. Salzeder, 1. Bürgermeister

## Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_ A. Salzeder, 1. Bürgermeister

## Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_ A. Salzeder, 1. Bürgermeister

## 3. Bekanntmachung:

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

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