

**A Festsetzungen durch Text**

- 1. Art und Maß der Nutzung**
  - 1.1 Die Fläche wird zum Innenbereich nach §34 hinzugefügt, zulässig sind Parkflächen und PV-Carports
  - 1.2 Max Grundfläche

Die maximale Grundfläche der Carports wird auf insgesamt 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundfläche berechnet sich aus der überbauten Fläche inkl. Vordach
- 2. Überbaubare Grundflächen und Bauweise**
  - 2.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO für PV-Carports (blau) festgesetzt.
  - 2.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO,
  - 2.3 Max. zulässige Gebäudehöhe

Für die Carports wird auf die max. Wandhöhe verzichtet. Stattdessen wird die max. Gebäudehöhe festgelegt.

Carport max. Gebäudehöhe, 3,80 m

gemessen ab Oberkante Bestandsgelände bis Oberkante Gebäude.
  - 2.4 Höhenlage

Die Höhenlage der Carports/Stellplätze richtet sich nach dem natürlichen Gelände.
- 3. Gestaltung und Baukörper**
  - 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Fußbodenoberkante der Stellplätze ist aus Gründen des Hochwasserschutzes min. 15 cm über dem bestehenden Gelände zu errichten.
  - 3.2 Dächer

Carports:  
Dachneigung 5 bis 15 °  
Dacheindeckung: PV-Anlage/Module, Blechdach als Unterkonstruktion oder zur Ergänzung der Module

PV- und Solaranlagen sind nur parallel zu Dachfläche zulässig.  
Aufgeständerte Module sind unzulässig
- 4. Immissionsschutz**

Die Betriebszeiten des Carports werden auf 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt und darf an höchstens zehn Tagen im Jahr für Veranstaltungen überschritten werden.

**5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind im Bereich der Grünflächen im Zuge der Erschließung **innerhalb 1 Jahres** nach Errichtung abzuschließen.

- Ausgangszustand: Intensivgrünland
- Zielzustand: Obstbäume im Komplex mit extensiv genutztem Grünland  
Für die Neupflanzung von Gehölzen ist nur Pflanzware aus dem Vorkommens gebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Obstbaum, alte lokale Sorten Hochstamm, d.h. Kronenansatz bei mind. 180 cm Höhe über dem Boden Pflanzqualität StU mind. 10-12 cm
- Pflegeziel: Lebensraumverbesserung vieler Tierarten und Erhalt der ökologischen Vielfalt und des Landschaftsbildes
- Entwicklungskonzept:
1. Standortvorbereitung der gekennzeichneten Fläche (feinkrümelige Bodenstruktur herstellen, zum Abmagern zusätzlich Sand aufbringen)
  2. Fachgerechte Ansaat einer artenreichen, autochthonen Wiesenmischung des Ursprungsgebietes "16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion". Die Autochthone ist mittels Zertifikats nachzuweisen.
  3. Anwalzen des Saatguts
  4. Bäume gem. Plan pflanzen
- Pflegemaßnahmen:
- jährlich 2malige Mahd: 1. Mahd ab 10. bis 25. Juni, 2. Mahd ab Ende August, Anfang September
  - Mähgut entfernen nach der Absamung
  - keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden
  - kein Mulchen der Fläche
  - artgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume

- 5.1 Grünflächen**

Standortfremde Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden. Die Neupflanzung von Koniferen- und Thujenhecken ist grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind hier standortheimische Obstbäume

Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 5.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich erfolgt auf FINr. 58 Gem. Aschau a. Inn.
- 5.3 Bestandsgehölz**

Alle Bestandsbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Für Ausfälle sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.
- 5.4 Straßen- und Außenbeleuchtungen**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.
- 5.5 Wege und Zufahrten**

Für Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

**B Hinweise**

- 1. Wasserwirtschaft**

**Regenwasser:**  
Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern. Wir weisen Planer und Bauherren auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken hin. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, ist auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.
- 2. unterirdische Leitungen**

Vor Beginn der Planung und Ausführung sind sämtliche Spartenpläne einzuholen, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden.
- 3. Bodendenkmäler und Denkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 4. Immissionen**

Durch die Errichtung der Parkplätze und der Haltebuch für LKW, ist nicht mit einer Erhöhung der Immissionen zu rechnen. Der Fahrzeugverkehr findet Werktags zu den gängigen Öffnungszeiten statt.
- 5. Informationen zu Hochwasserschutz und Versicherungen**

Auf die Möglichkeit von dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen.  
Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)) und die Arbeitshilfe des StMUV und StMB (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) zu beachten.  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 6. Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
- 7. Grundstücksgrenzen**

Bei der nördlichen Grenze des Flurstücks 58 handelt es sich um eine nicht festgestellte Grenze. Es wird empfohlen, die Grenze vor Beginn der Bauplanung vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Zuge eines Antrags auf Uferlinienfeststellung vorab vermessen zu lassen."
- 8. Tierschutz**

Tierfallen wie z.B. Gullyschächte sind zu Vermeiden. Sollte eine Errichtung nötig sein so sind diese mit Abdeckungen oder Ausstiegshilfen für Kleintiere auszuführen

**Präambel**

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt folgende Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

**Verfahrensvermerke**  
**Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB**

- 1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2024 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Moyer Hof“ beschlossen.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel– Christian Weyrich, 1. Bürgermeister
- 2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 12.03.2024 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 23.04.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel– Christian Weyrich, 1. Bürgermeister
- 3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 23.04.2024 beteiligt.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel– Christian Weyrich, Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.2025 die Entwicklungssatzung „Moyer Hof“ in der Fassung vom 08.04.2025 beschlossen.

Aschau a. Inn, den..... –Siegel– Christian Weyrich, 1. Bürgermeister
- 5. Ausgefertigt:**

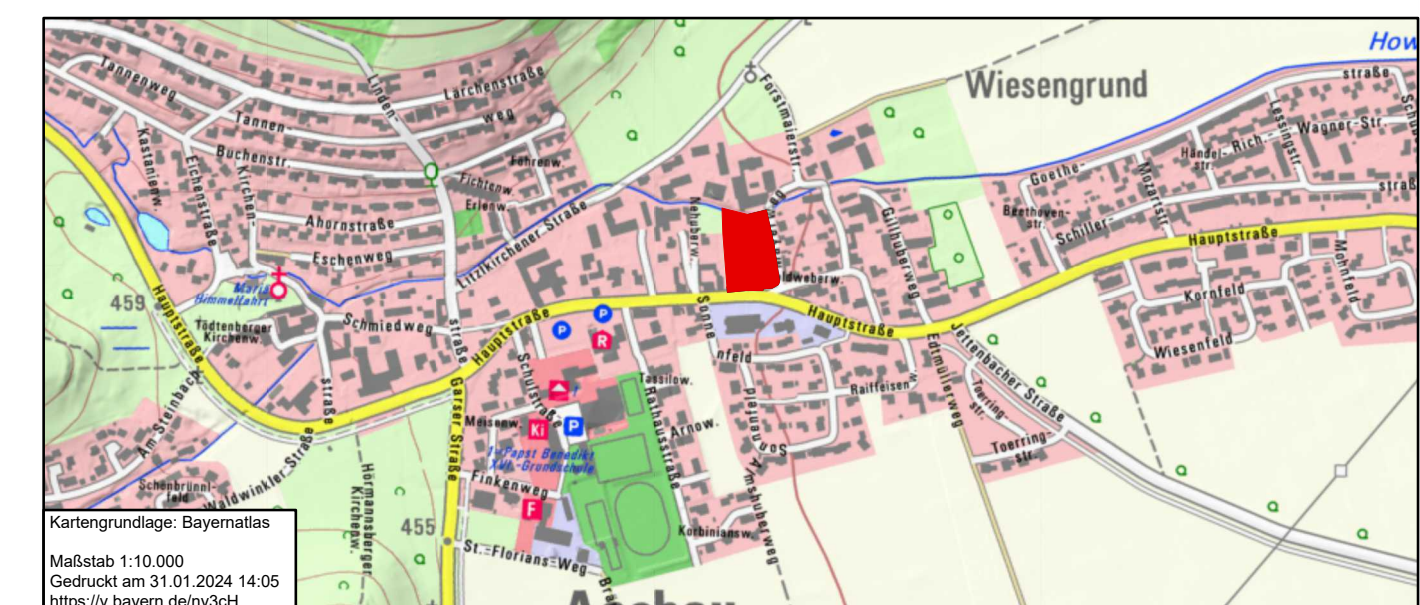
....., den ..... – Siegel –  
(Gemeinde Aschau a. Inn)  
.....  
Christian Weyrich, 1. Bürgermeister
- 6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Entwicklungssatzung „Moyer Hof“ 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 Entwicklungssatzung „Moyer Hof“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau a. Inn, den..... –Siegel– Christian Weyrich, 1. Bürgermeister

**Entwicklungssatzung**  
**"Moyer Hof"**

Gemeinde Aschau a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn



Fassung vom 08.04.2025	Plan Nr. : <b>BP1</b>
Aufstellung einer Entwicklungssatzung mit integrierter Grünordnung	Planinhalt: Lageplan <b>M 1: 1000</b> Übersichtsplan <b>M 1: 10.000</b>
landplan .bayern Planungsbüro Kreuz 16 83558 Maltenbeth www.landplan-bayern.de info@landplan-bayern.de	Bearbeitung: <b>SB</b> Aschau a. Inn Christian Weyrich Erster Bürgermeister
Planverfasser: Thomas Köpferle	