

GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### "Hohenaschau Nord-West"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für das Grundstück Fl.Nr. 569 Gemarkung Hohenaschau, Hubertusweg 5

Die Gemeinde Aschau i.Ch. erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

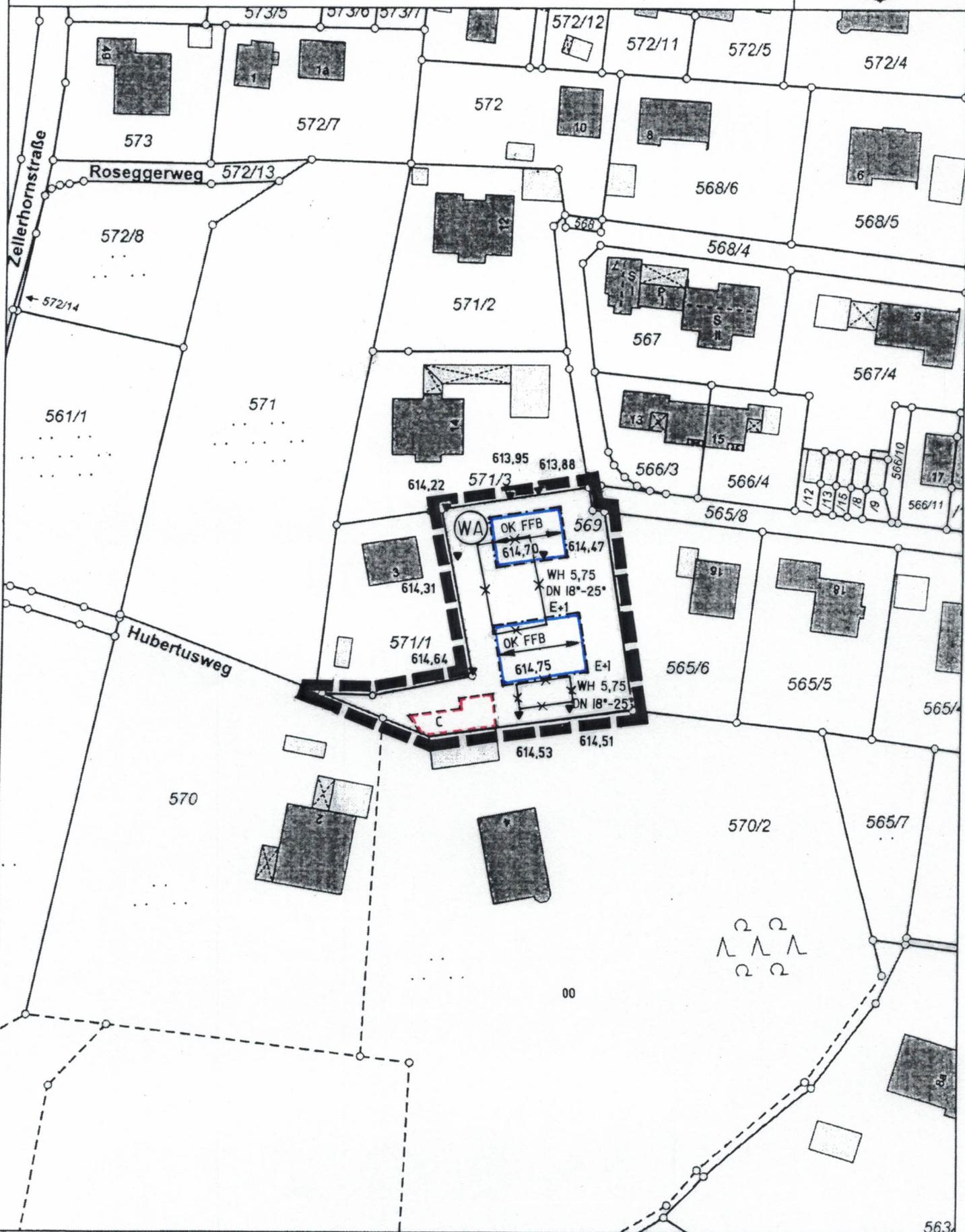
Entwurf: 01.08.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

# Gemeinde Aschau i. Chiemgau

Gemarkung(en): Hohenaschau i. Chiemgau (9639)



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des VA. Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



0 50 m

Maßstab = 1 : 1000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Hohenaschau Nord-West" und seiner Änderungen gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung<sup>1</sup>



1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 5,75

2.1. Die maximal zulässige Wandhöhe in Metern ab Oberkante fertiger Fußboden zum Schnittpunkt Dachhaut, gemessen an der seitlichen Wand, beträgt 5,75 m.

OK FFB 614,75  
OK FFB 614,70

Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) = 614,75 m über Normalnull.  
Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) = 614,70 m über Normalnull.

E+1

2.2. maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Erdgeschoss und ein Obergeschoss

DN 18°-25°

2.3. Dachneigung 18°-25°

#### 3.0. Baugrenzen und Firstlinien



3.1. Baugrenze



3.2. vorgeschriebene Firstlinie

#### 4.0. Sonstige Planzeichen



4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes



4.2. Umgrenzung von Flächen für Carport und Nebenanlagen  
Carport

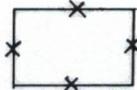
### B. Hinweise durch Planzeichen



1. bestehende Grundstücksgrenze

569

2. Flurnummer



3. abzubrechendes Nebengebäude

614,47 ▼

4. bestehende Geländehöhen, z.B. 614,47 müNN

## **C. Festsetzungen durch Text**

Abweichend zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

1. Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 8 BayBO bewegen.
2. Die Geschossflächenzahl nach Ziff. C.2. des Stammbebauungsplanes entfällt.
3. Kellergaragen (Tiefgaragen) sind zulässig. Geschlossene Garagengebäude sind nicht zulässig.

## **D. Hinweise durch Text**

Zusätzlich zum Stammbebauungsplan wird hingewiesen:

### 1.0. Wasserwirtschaft

#### 1.1. Wild abfließendes Wasser

Keller sind wasserdicht auszuführen (weiße Wanne).

Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße verhindert werden.

Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

#### 1.2. Grundwasser

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern.

Die Ableitung von gesammeltem Dränwasser stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar.

Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstroms durch einen Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

#### 1.3. Umgang mit Niederschlagswasser

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickersrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer

Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, wasserrechtlich zu beantragen.

2.0. Auf die Kollision des südlichen Carportgebäudes mit dem dort bestehenden Unterflurhydranten und den an dieser Stelle abzweigenden Hausanschlussleitungen zu den Nachbarn ist bei den weiteren Planungen zu achten.

## E. Verfahrensvermerke

a. Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat am ..... die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

b. Zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

c. Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

d. Die Gemeinde Aschau i.Ch. hat mit Beschluss des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom ..... die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Aschau i.Ch., den .....

Peter Solnar  
Erster Bürgermeister

Siegel

e. Der Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die vereinfachte Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Die vereinfachte Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Aschau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschau i.Ch., den .....

Peter Solnar  
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt:

Aschau i.Ch., den .....

Peter Solnar  
Erster Bürgermeister

Siegel