



Präambel
Die Gemeinde Aschau i. Ch. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Festsetzungen durch Text**
- Art der baulichen Nutzung:
1.1 SO1: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung soziale Einrichtungen. Das Baugebiet dient der Unterbringung sozialer Einrichtungen.
Zulässig sind Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine teilstationäre Tagespflegeeinrichtung mit 2 Wohnungen für Personal. Zulässig sind auch die den jeweiligen Hauptnutzungen dienenden Nutzungen und Nebenanlagen.
1.2 SO2: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Sport. Das Baugebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Sportausübung und Freizeinnutzung.
Zulässig sind eine Sporthalle mit Neben- Außenanlagen, Außensportflächen mit entsprechenden Nebeneinrichtungen und technischen Anlagen, Schank- und Speisewirtschaft mit untergeordneter Fremdenverkehrsnutzung sowie Betriebsleiterwohnung, sonstige Anlagen für Vereinnutzung.
2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundfläche ist im Planfestgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO ist sinngemäß anzuwenden.
Die seitliche Wandhöhe ist im Planfestgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der höheren Seite. Beim Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Die Höhenlage des Fertigfußbodens EG ist im Planfestgesetzt.
Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Die Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind im Bereich SO1 einzuhalten.
4. Baugestaltung
4.1 Dächer:
Dachform: Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe sowie Pultdach, Zelt- und Flachdach.
Die Dachneigung wird für Satteldächer mit 12-25 Grad und für Pultdächer und Zelt- und Flachdächer mit höchstens 10 Grad festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Dachdeckung: für Sattel-, Zelt- und Pultdächer kleinformatige Materialien oder mattes Blech. Farben für kleinformatige Materialien: matte Rot- oder Rotbrauntöne. Für Gebäudeanbauten sind auch andere Materialien zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
Dachüberstände bei Sattel- und Pultdächern:
Giebelseite min. 0,5 m, Traufe min. 0,6 m. Innerhalb des Bereiches SO1 sind keine Dachüberstände erforderlich.
4.2 Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von min. 0,1 m einzuhalten. Mauern sind unzulässig.
5. Stellplätze/ Nebengebäude
5.1 Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen.
5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Grünordnung
6.1 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ortsrandeingu, ist als Vegetationsmosaik auszubilden mit naturnahen Hecken- und Wiesenflächen. Der Anteil der Hecken- und Wiesenflächen an der jeweiligen Fläche der Ortsrandeingu beträgt mindestens 40%. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Stück pro Quadratmeter. Die Mindestpflanzqualität ist: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm. Die neue Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Sie ist bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Streng geschnittene Formhecken sind unzulässig.
6.2 Die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
7. Artenschutz
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung
V-01: Gehölzenträume
Rodungsarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
V-02: Bauzeitenregelung
Abbrissarbeiten sind in den Monaten zwischen Anfang November und Ende März zulässig.
V-03: Gebäudekontrolle
Wenn ein Abbruch außerhalb des in V-02 genannten Zeitraumes erfolgen muss, hat der Abbruch unter Beteiligung von fledermauskundigem Fachpersonal zu erfolgen.
V-04: Entfernung der Holzverkleidung
Die Entfernung von Holzverkleidungen ist in den Monaten zwischen Anfang November und Ende März zulässig.
V-05: Sicherung und Verbringung von Starkbaumstämmen
Eichen jeglichen Durchmessers sowie Buchen mit einem Bhd über 60 cm, die beseitigt werden müssen sind in umliegende Waldbereiche zu verbringen. Die Stammabschnitte müssen möglichst groß als liegendes Totholz in umliegende Waldbereiche verbracht werden, um die Habitate mit entsprechenden Zoonosen von z.B. Totholz besiedelnden Arten zu sichern. Die Menge an Totholz muss jeweils mindestens 5 m³ betragen.
7.2 Maßnahmen zur Kompensation
K-01: Ausgleich für den Verlust an Fledermausquartieren
An der neuen Sporthalle sind 8 dauerhafte Ganzjahresquartiere für Fledermäuse einzurichten, z. B. Fassadensteine der Fa. Schwegler oder Hasefeld Naturstich. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen.
K-02: Ausgleich für den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten
Bäume mit Bhd > 40 cm die gerodet werden, sind im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die für den Ausgleich ausgewählten Bäume sind auf Dauer aus der forstlichen Nutzung herauszunehmen. Der Bhd der auszugleichen Bäume beträgt dabei > 40cm. Die Bäume sind mit einer Plakette dauerhaft zu markieren und mittels GPS zu verorten.
Hierzu sind auf dem Grundstück Flurnummer 319, Gemarkung Hohenaschau, Gemeinde Aschau i. Ch. 9 Bäume und auf dem Grundstück Flurnummer 79771, Gemarkung Hohenaschau, Gemeinde Aschau i. Ch. 20 Bäume aus der forstlichen Nutzung zu nehmen.
8. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt
8.1 Ausgleichsfläche A1
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung auf einer 0,36 ha großen Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 319 Gemarkung Hohenaschau, Gemeinde Aschau i. Chiemgau Auflagen getroffen. Die Fläche ist als gestuftter Waldrand bzw. extensives Grünland auszubilden.
8.2 Ausgleichsfläche A2
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung auf einer 0,584 ha großen Fläche des Grundstücks Flurnummer 868 Gemarkung Niederaschau, Gemeinde Aschau i. Chiemgau Auflagen getroffen. Hiervon werden 0,25 ha dem Eingriff zugeordnet. Die Fläche ist als extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen auszubilden.
8.3 Die Anlage der Flächen als Ausgleichsfläche ist spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

- 9. Immissionsschutz**
- 9.1 Baulicher Schallschutz
An allen im Planfest als "keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen i. S. von Nr. 3.16 der DIN 4109-1 (Juli 2016) zulässig" gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten und Ähnliches) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die angegebenen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} eingehalten werden.
9.2 Schallschutzgrundsätze
An den im Planfest als "Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz und erforderliches Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges}" gekennzeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Sportanlagenlärm Schallschutzgrundsätze derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe 2016 befinden.
Transparente Fassadenelemente, die ausschließlich der Belichtung dienen sind zulässig. Diese dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.
Von diesen Festsetzungen kann gem. § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass 0,5 m vor den betroffenen Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzvorbauten) die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV - eingehalten sind.
Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn durch Maßnahmen an den Sportanlagen die Anforderungen der Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV - eingehalten sind. Dies ist vor Nutzungsaufnahme durch die Gemeinde nachzuweisen.
10. Wasserabfluss
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist eine Geländeänderung sowie jegliche Veränderung des Wasserabflusses unzulässig. Soweit sich die festgesetzte Fläche für den Wasserabfluss mit der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingu überdeckt, ist in diesem Bereich eine Anpflanzung von Sträuchern unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht erfolgen, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Hiervor können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Der Abfluss von Oberflächenwasser darf gem. § 37 WHG nicht zum Nachteil von Ober- bzw. Unterliegern verändert werden. Geländeänderungen, die zu einer Abflussänderung führen sind unzulässig.
- Keller sollten wasserdicht errichtet werden.
- Gebäudeöffnungen sollten so ausgebildet werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- Flachdächer sollen begrünt ausgeführt werden.
- Flachdächer sollen so ausgeführt werden, dass sie auch dem Rückhalt und verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser dienen.
- An den dem Fußballplatz zugewandten Baugrenzen im Bereich SO2 sind ohne Schallschutzmaßnahmen an Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung oder das Spitzenpegelkriterium der Sportanlagenlärmverordnung überschritten.
Daher sind in diesen Gebäuden die Wohnungsgrundrisse so zu planen, dass sich keine Fenster von Schlafräumen in den im Planfest gekennzeichneten Fassaden befinden.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden die Anforderungen der Sportanlagenlärmverordnung eingehalten sind.
Von dieser Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn durch Maßnahmen an den Sportanlagen die Anforderungen der Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV - eingehalten sind. Dies ist vor Nutzungsaufnahme durch die Gemeinde nachzuweisen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Aschau i. Ch. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Aschau i. Chiemgau, den
- Solnar, 1.Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Aschau i. Chiemgau, den
- Solnar, 1.Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Aschau i. Chiemgau, den
- Solnar, 1.Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET SPORTGELÄNDE AN DER SCHÜTZENSTRASSE"

GEMEINDE ASCHAU I. CH. LANDKREIS ROSENHEIM