

GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHER KIRCHBERG"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
für die Grundstücke Fl.Nrn. 36, 37, 40, 41, 41/1, 43 T und 43/1 T Gemarkung Niederaschau  
Frasdorfer Straße 1, 3, 5 und 5a

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) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 24.01.2019

Entwurf: 23.01.2020

Entwurfsverfasser:

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



## B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### B.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

#### 2.0. Maß der baulichen Nutzung



2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 500 qm  
Für Terrassen und für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 v.H. zulässig, maximal jedoch bis zu 0,8 der Gesamtgrundstücksfläche.



2.2. maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 7,5 m,  
Die Wandhöhe wird bei bestehenden Gebäuden gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der seitlichen Wand.  
Erfolgt ein Ersatzbau ist vor Abbrucharbeiten die Oberkante Fertigfußboden in Normalnullmeereshöhe einzumessen und das Maß in den Bauanträgen anzugeben.

#### 3.0. Baugrenzen, Firstrichtungen



3.1. Baugrenze



3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

#### 4.0. Verkehrsflächen



4.1. Straßenbegrenzungslinie



4.2. private Zufahrt



4.3. Feuerwehrezufahrt  
mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Gunsten der Feuerwehr bzw. der Gemeinde Aschau i.Ch.

#### 5.0. Sonstige Planzeichen



5.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen



5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### B.2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



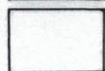
41

1.0. bestehende Grundstücksgrenze

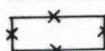
2.0. Flurnummer, z.B. 41



3.1. bestehendes Hauptgebäude



3.2. bestehendes Nebengebäude



3.3. zu entfernende Gebäude

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1.0. Art der baulichen Nutzung**

1.1. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

### **2.0. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziff. B.1. 2.1. festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 2 bezeichneten Anlagen bis zu 80 v.H. der Gesamtgrundstücksfläche überschritten werden.

2.2. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

### **3.0. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden dabei nicht angerechnet.

3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

3.3. Nebenanlagen bis 12 qm Grundfläche sind auch außerhalb von Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Die Wandhöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zu Nachbargrundstücken muss mindestens 1,0 m betragen.

3.4. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **4.0. Gestalterische Festsetzungen**

#### **4.1. Höhenlage**

Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf Fl.Nr. 41 Gemarkung Niereraschau werden wegen der besonderen Topographie Aufschüttungen gem. Art. 57 Abs. 1 Ziff. 9 BayBO zugelassen.

#### **4.2. Dachgestaltung**

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 22-28°.

Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden.

Dacheinschnitte und Dachgauben, Standgiebel und Quergiebel sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 20 v.H. der Dachlänge zulässig. Mehrere Dachflächenfenster sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.

Die Dachüberstände bei den Hauptgebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 160 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 120 cm betragen.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen nicht aufgeständert werden.

#### 4.3. Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten.

Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen.

Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen.

4.4. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.5. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben.

Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden.

Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen.

Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

#### 4.6. Hecken

Die Neuanlage von Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thuja, buntlaubigen Arten, z.B. rotlaubige Berberitze, und von Formschnitthecken ist unzulässig.

#### 4.7. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern (Rückhalteschächte auf den Baugrundstücken).

### **D. HINWEISE DURCH TEXT**

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.

2.0. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

3.0. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

4.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

5.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

#### 6.0. Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

7.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage angeschlossen sein.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

a. Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

b. Zu dem Entwurf 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 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 ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

Peter Solnar  
Erster Bürgermeister

Siegel

e. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Aschau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. 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