

GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"Ehemalig Niederасchau - Süd"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für die Grundstücke Fl.Nrn. 141, 141/16, 141/17, 141/22, 142/15, 142/22 und 142/23
Gemarkung Niederасchau, am Grünen Weg

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: 02.05.2023

Entwurf: 20.07.2023

Entwurf: 25.01.2024

Entwurfsverfasser:

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Nieraschau



WA	II
0,22	0,28
o	E

WA	II
0,22	0,30
o	E

WA	I II
0,22	0,30
o	E

WA	II
0,22	0,30
o	E



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Ehemalig Nieder-
aschau - Süd" und seiner Änderung gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt fort.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 5,70m

2.1. Maximalmaß der seitlichen Wandhöhe, 5,70 m

I

2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, ein Vollgeschoss

II

2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwei Vollgeschosse

0,22

2.4. Grundflächenzahl als Höchstmaß, 0,22, plus 20 qm Terrassenfläche



2.5. Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, 0,30

3.0. Bauweise, Baugrenzen und Firstlinien

o

3.1. offene Bauweise



3.2. nur Einzelhäuser zulässig



3.3. Baugrenze



3.4. Firstrichtung

4.0. Grünflächen



4.1. private Grünfläche: Gewässerschutzzone
mit Verbot einer Gartennutzung

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5.1. großkroniger Laubbaum zu erhalten / zu pflanzen



5.2. Obstbäume

6.0. Sonstige Planzeichen



6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen



6.2. Umgrenzung von Flächen ausschließlich für Carports

Ga

6.3. Garagen

St

6.4. Stellplätze



6.5. Maßzahl, z.B. 6,00 m



6.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes



6.7. Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

B. Hinweise durch Planzeichen



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



2. bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude



3. bestehende Grundstücksgrenzen



4. Nummerierung der Grundstücksparzelle, z.B. Parzelle M

141/16

5. Flurnummer, z.B. 141/16



6. Garagenzufahrt, Carportzufahrt

C. Festsetzungen durch Text

Abweichend oder zusätzlich zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

1. Ausnahmsweise können gem. § 23 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauNVO Dachüberstände, Balkone und Freitreppen bis 2 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Ausnahmsweise können gem. § 23 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauNVO nicht überdachte Terrassen bis 4 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,0 m sind zulässig. Stützmauern sind bis 0,5 m Höhe zulässig.
3. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer autochthoner Laubbaum zu pflanzen.
4. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind parallel zur Dachfläche zu errichten. Ihre Anordnung auf dem Dach ist nur in rechteckiger Gesamtform ohne abgestufte Ränder und Aussparungen innerhalb der Dachkanten zulässig.
5. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss muss mindestens 25 cm über Gelände liegen.

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 Sickerrohre 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. Wasserrecht

2.1. Westlich des Änderungsbereichs verläuft der Hammerbach.

Bei extremen Starkregenereignissen ist mit Überflutungen zu rechnen.

3.0. Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölze geeignete Vorkehrungen zu treffen. Dies ist in der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" geregelt. Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5 m) bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum.

4.0. Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

5.0. Ersatzpflanzung

Entlang des Grünstreifens sind mindestens 3 Bäume sowie Sträucher (restliche Fläche entlang des Bachs) der Liste *Heimische Laubbäume und Sträucher, Verwendungstipps des Landkreises Rosenheim* (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen.

E. Verfahrensvermerke

a. Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss hat am 28.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2023 bis 05.01.2024 beteiligt.

c. Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 05.01.2024 im Internet unter www.gemeinde-aschau.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet hat der Entwurf im selben Zeitraum als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-aschau.de in das Internet eingestellt.

d. Zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 erneut beteiligt.

e. Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 erneut im Internet unter www.gemeinde-aschau.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet hat der Entwurf im selben Zeitraum als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit erneut öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die erneute öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-aschau.de erneut in das Internet eingestellt.

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

Aschau i.Ch., den

Simon F r a n k
Erster Bürgermeister

Siegel

g 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

Simon F r a n k
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt:

Aschau i.Ch., den

Simon F r a n k
Erster Bürgermeister

Siegel