

GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"Ehemalig Niederaschau - 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 Niederaschau, am Grünen Weg

B E G R Ü N D U N G

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

Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur Änderung des Bebauungsplanes "Ehemalig Niederaschau Süd" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Aschau i.Ch. verfügt für den Bereich "Ehemalig Niederaschau Süd" über einen rechtswirksamen Bebauungsplan. Der Stamm-Bebauungsplan ist am 17.07.1975 in Kraft getreten, im Jahr 2002 wurde er überarbeitet. Für die im Osten des Grünen Wegs liegenden Grundstücke wurde der Bebauungsplan im Jahr 2014 geändert, für das Grundstück Fl.Nr. 141/18 (Parzelle K) im Jahr 2022.

Aus städtebaulichen Gründen ist nun eine weitere Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB notwendig, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit sieht für die Grundstücke Fl.Nrn. 141, 141/16, 141/17, 141/22, 142/15, 142/22 und 142/23 eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren als sinnvoll an, um auch für bestehende Bebauungspläne eine größere Nachverdichtungsmöglichkeit und damit mehr Wohnraum zu schaffen und damit den bauplanungsrechtlichen Außenbereich möglichst zu schonen. Auslösend sind Fl.Nrn. 141/16 und 142/15, welche bebaut werden sollen.

B. Rechtliche Grundlagen

Grundlage der Änderungsplanung ist der rechtswirksame Bebauungsplan "Ehemalig Niederaschau Süd". Er sieht für den Bereich der Änderung bereits Baurechte vor. Die Grundstücke sind aber bis auf Fl.Nr. 141/17 noch nicht bebaut.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Aschau i.Ch. im Ortsteil Hohenaschau zwischen dem Grünen Weg und dem Hammerbach und ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha. Parzelle L (Fl.Nr. 141/17) ist bereits bebaut.

Abb. Luftbild Bestand [BayernAtlas]

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Grünen Weg, der im Osten an den Grundstücken vorbeiführt.

Im Westen verläuft der Hammerbach (Zufluss zur Prien) mit einem zum Teil dichten bis geringen Baum- und Strauchgürtel. Im Norden, Osten und Süden ist der Bereich von Wohnbebauung umgeben. Die noch un bebauten Grundstücke (Parzellen M bis P) werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 141/17 ist bereits mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut - hier wurden in der vorliegenden Änderungsplanung die Umgrenzungen des Nebengebäudes dem Bestand angepasst.



Für Fl.Nr. 141/16 (Parzelle M), ein Auslöser der Bebauungsplanänderung, sind ein Wohnhaus mit Nebengebäude und Carport geplant - dazu wurden das Baufenster sowie die Umgrenzung für Nebengebäude, Garagen und Carport vergrößert. Außerdem wurde zum Grünen Weg hin eine Umgrenzung ausschließlich für Carports zeichnerisch festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde unterteilt in höchstens ein bzw. zwei Vollgeschosse.

Für Fl.Nr. 142/15 (Parzelle P), weiterer Auslöser der Bebauungsplanänderung, wurden das Baufenster für ein Wohnhaus sowie die Umgrenzung für Nebengebäude, Garage und Carport vergrößert und verschoben.

Für den gesamten Änderungsbereich wurde die Geschossflächenzahl auf 0,30 erhöht, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (außer für den östlichen Bauraum auf Parzelle M, hier nur höchstens ein Vollgeschoss) und zusätzlich zur Grundflächenzahl (0,22) 20 qm Terrassenfläche zugelassen; des Weiteren gelten die Festsetzungen durch Planzeichen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter.

Gebiete oder Elemente des Naturschutzes und des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht verzeichnet.

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wie bei allen Nachbargrundstücken entsprechend den einschlägigen Richtlinien und DIN-Normen zur Versickerung von Oberflächenwasser möglich. Zum Schutz vor Oberflächenwasser, vor allem durch die Nähe zum Hammerbach, wurden umfangreiche Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Der Hammerbach ist auch auf Höhe des Planungsabschnitts als *Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet* eingestuft (Ermittlung am 17.12.2019, Sicherung am 27.11.2020) und wurde am 16.12.2019 als Hochwassergefahrenfläche HQ100 ermittelt.

Die baulichen Schutzvorschriften im Überschwemmungsgebiet "Zuflüsse der Prien" sind im Amtsblatt für den Landkreis Rosenheim vom 27.11.2020, Nr. 21, bekannt gemacht worden.

Abweichend oder zusätzlich zum Stammbebauungsplan wird durch Text 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. Vereinfachtes Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wird diese nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Aschau i.Ch.,

Rosenheim, 25.01.2024

Simon F r a n k

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

Anlage

zum Hinweis durch Text (im Planteil) Nr. 5 Ersatzpflanzung

Heimische Laubbäume und Sträucher | Verwendungstipps

Hrsg. Landkreis Rosenheim, Stand August 2020



HEIMISCHE LAUBBÄUME UND STRÄUCHER

VERWENDUNGSTIPPS



**LANDKREIS
ROSENHEIM**

Naturschutz, Gartenfachberatung
im Landratsamt Rosenheim
Tel.: 08031 392-3332
Fax.: 08031 392-93332
E-Mail: gartenkultur@lra-rosenheim.de

	Name	Botanischer Name	Wuchsstärke	Boden Nährstoffversorgung						Tiernahrung Säugetiere, Vögel, Insekten				
				gering		mittel		gut		Blätter, Triebe	Samen, Beeren, Früchte	Nektar, Pollen		
				F	T	F	T	F	T					
Heimische Sträucher und ihre Verwendung	Alpen-Rose	Rosa pendulina	6	▷		▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	P2	
	Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris	6		▷	▷	▶	▶	▷	▶	+	+ e	N2	P3
	Bergjohannisbeere	Ribes alpinum	6	▷		▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	-	
	Bluthartriegel	Cornus sanguinea	5			▷	▷	▶	▶	+	+ lg	N3	P4	
	Faulbaum	Frangula alnus	5	▷		▶		▶	▷	+	+ lg	N2	P3	
	Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	6		▷	▷	▶		▶	+	+ e	N2	P3	
	Grauweide	Salix cinerea	5	▷		▶	▷	▶	▷	+		N1	P1	
	Hasel	Corylus avellana	5	▷		▶	▷	▶	▶	+	+ e	-	P3	
	Hechtrose, rotblättrige Rose	Rosa glauca	6			▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	P2	
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	6			▷	▷	▶	▶	+	+ g	N1	P4	
	Heckenrose	Rosa corymbifera	6			▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	P2	
	Hundsrose	Rosa canina	6			▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	P1	
	Korbweide	Salix viminalis	4	▷		▶	▷	▶	▷	+		-	-	
	Kornelkirsche	Cornus mas	5	▷		▶	▷	▶	▶	+	+ e	N2	P3	
	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	5		▷		▶	▶	▷	▶	+	+ lg	N3	P4
	Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare	5	▷		▷	▷	▶	▶	+	+ g	N3	P4	
	Ohrweide	Salix aurita	6	▷		▶		▶	▶	+		N1	P1	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	5			▶	▷	▶	▷	+	+ g	N3	P4	
	Purpurweide	Salix purpurea	4	▷		▶		▶		+		-	-	
	Reifweide	Salix daphnoides	4	▷		▶	▷	▶	▷	+		-	-	
	Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa	5		▷	▷	▶	▷	▶	+	+ e	N2	P3	
	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	6			▷		▶	▶	+	+ e	N2	P3	
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	5	▷		▷	▷	▶	▶	+	+ e*	-	P2	
	Schwarzwerdende Weide	Salix myrsinifolia	5			▶		▶		+		-	-	
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa	6	▷		▷	▶	▷	▶	+	+ e	N2	P3	
	Traubenholunder	Sambucus racemosa	5	▷		▷	▷	▶	▶	+	+ e*	-	P2	
	Wasserschneeball	Viburnum opulus	5	▷		▶	▷	▶	▷	+	+ lg	N2	P4	
	Weinrose	Rosa rubiginosa	6		▷	▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	P2	
Weißdorn, zweigrifflig	Crataegus laevigata	4			▷	▷	▶	▶	+	+ e	N3	P3		
Weißdorn, eingrifflig	Crataegus monogyna	4			▷	▷	▶	▶	+	e	N3	P3		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5		▷		▶		▶	+	+ lg	N2	P4		

	Name	Botanischer Name	Wuchsstärke	Boden Nährstoffversorgung						Tiernahrung Säugetiere, Vögel, Insekten			
				gering		mittel		gut		Blätter, Triebe	Samen, Beeren, Früchte	Nektar, Pollen	
				F	T	F	T	F	T				
Heimische Laubbaumarten und ihre Verwendung	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	1			▷	▷	▶	▶	+		N1	P3
	Bergulme	Ulmus glabra	1			▶	▷	▶	▶	+		-	P2
	Buche	Fagus sylvatica	1			▶	▷	▶	▶	+	+ e	-	-
	Echte Mispel	Mespilus germanica	3			▶	▶	▶	▶	+	+ e	N2	P3
	Elsbeere	Sorbus torminalis	3		▷	▷	▶	▷	▷	+	+ e	N2	P3
	Esche	Fraxinus excelsior	1			▷	▷	▶	▶	+		-	-
	Espe, Zitterpappel	Populus tremula	2	▶	▶	▷	▷			+		-	P2
	Feldahorn	Acer campestre	2		▷		▶		▶	+		N1	P4
	Feldulme	Ulmus carpinifolia, U. minor	1		▷	▶	▶	▶	▶	+		-	P2
	Grau-Erle	Alnus incana	2	▶	▷	▶	▶	▷		+		-	P2
	Hainbuche	Carpinus betulus	2	▷	▷	▶	▶	▶	▶	+		-	P2
	Mehlbeere	Sorbus aria	3			▶	▶	▶	▶	+	+ e	N2	P3
	Moorbirke	Betula pubescens	3	▶		▶		▷		+		-	P3
	Salweide	Salix caprea	3	▶		▶	▷	▶	▷	+		N1	P1
	Sandbirke	Betula pendula	1	▶	▶	▶	▶	▷	▷	+		-	P3
	Schwarzzerle	Alnus glutinosa	2	▶	▶	▶	▷	▷	▷	+		-	P2
	Schwarzpappel	Populus nigra	1			▷	▷	▶	▶	+		-	P2
	Silberweide	Salix alba	1	▷		▷		▶	▶	+		N1	P1
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1			▷	▷	▶	▶	+		N2	P4
	Spitzahorn	Acer platanoides	1			▷	▷	▶	▶	+		N1	P3
	Stieleiche	Quercus robur	1			▷	▷	▶	▶	+	+	-	P2
	Traubeneiche	Quercus petraea	1			▷	▷	▶	▶	+	+	-	P3
	Traubenkirsche	Prunus padus	3	▷		▶	▷	▶	▷	+	+ lg	N3	P3
	Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia	3	▷		▶		▶	▶	+	+ lg	N2	P2
	Vogelkirsche	Prunus avium	2		▷	▷	▶	▷	▶	+	+ e	N1	P1
	Walnuss	Juglans regia	2			▷	▷	▶	▶	+	+ e	-	-
	Wildapfel	Malus sylvestris	3			▷	▶	▷	▶	+	+ e	N1	P1
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	2			▶	▷	▶	▶	+	+ e	N3	P2
Winterlinde	Tilia cordata	1			▷	▷	▶	▶	+		N2	P4	

Wuchsstärke: 4 = bis 10 m, 5 = 3 - 6 m, 6 = bis 3 m, 1 = 20 - 40 m, 2 = 15 - 20 m, 3 = 7 - 15 m | Symbole: ▶ gut geeignet, ▷ bedingt geeignet, + trifft zu | Wassergehalt: feucht = F / trocken = T
e = essbar, e* = nur gekocht essbar, lg = leicht giftig, g = giftig

Pollen: P1 sehr gut, P2 gut, P3 mäßig, P4 gering, - keine gesicherte Angabe | Nektar: N1 sehr gut, N2 gut, N3 mäßig, N4 gering, - keine gesicherte Angabe | Trachtwerte nach www.bienenweidekatalog-bw.de