

Textteil

**GEMEINDE ASCHAU AM INN
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN**

**AUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGS-SATZUNG**

**1. ERWEITERUNG DER
"1. ERGÄNZUNGSSATZUNG WOLFGRUB"**

M = 1:1000

Fertigungsdaten:

Entwurf am 06.06.2019
Geändert Ä1 am
Geändert Ä2 am

Planverfasser:

Zeiler Bau-GmbH
Lexenbergstrasse 17, 84437 Reichertsheim
Tel. 08073/9619, Fax. 08073/9620
info@zeiler-bau.de

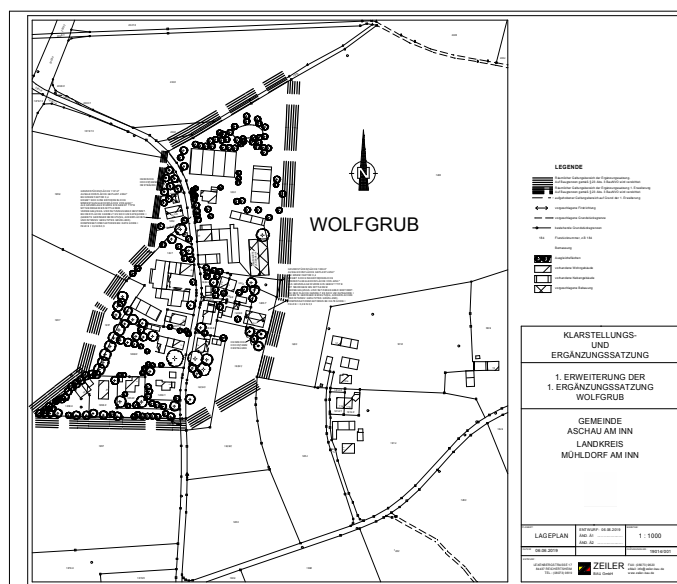
Präambel:

Die Gemeinde Aschau am Inn erlässt aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs.2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch §1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch §1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 folgende

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-SATZUNG




für den Bereich

WOLFGRUB



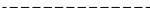

§1

Die Satzung legt den bestehenden Ortsteil Wolfgrub als im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs. 4 Nr. 1 fest. Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung. Festsetzung des Gebiets: Dorfgebiet im Sinne des §5 BauNVO

- 1.ERW 1.01  Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Auf Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird verzichtet.
- 1.ERW  Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 1. Erweiterung Auf Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird verzichtet.
- 1.ERW  aufgehobener Geltungsbereich auf Grund der 1. Erweiterung

§2

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 2.01 E + I + D EG, OG, DG als Höchstwert maximal 2 Vollgeschosse.
- 2.02 Wandhöhe max. 6,50m.
- 2.03 max. 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig
- 2.04 Sonstige Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.
- 2.05 entfällt
- 2.06  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.07  vorgeschlagene Firstrichtung
- 2.08 entfällt
- 2.09 Höhenentwicklung der Gebäude:
sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der Gländeoberflächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen.
- 2.10 Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die zulässige Wandhöhe H wird auf maximal 6,50m begrenzt.
Im Bauantrag ist die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen im Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes bis zu den Anschlusspunkten sowie ein Höhenbezugspunkt durch mindestens einen Längs- und Querschnitt darzustellen.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 1.ERW Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses muß 25 cm über Oberkante natürlichem Gelände an der hangseitigen Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte liegen. Sollte Oberkante-Straße am grundstückseitigen Straßenrand höher als Oberkante natürliches Gelände an der hangseitigen Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte sein, kann der Straßenrand als Bezugshöhe gewählt werden.
Die gewählte Bezugshöhe ist im Baugesuch anzugeben.
- 2.11 Gestaltung des Daches
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Zulässige Dachneigung von 22 bis max. 30 Grad.
Als Dacheindeckung werden Dachziegel oder Dachsteine festgesetzt.
Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.
Für Wintergarten-Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

2.12

Bindungen für Bepflanzungen

Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.) und nachfolgende Pflanzliste sind zu beachten.

Ortsrandbegrünung mit Laub- und Obstbäumen lt. Artenliste.

Diese Flächen sind vom Eigentümer als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.



Ausgleichsflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde ein Gebiet Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einem Faktor von 0,4 bestimmt. Bei der Fläche handelt es sich um Kategorie I.

Für die Begründung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume	Acer campestre Carpinus betulus	Feld-Ahorn Hainbuche
Pflanzqualität: H, 3xv, mB 14-16	Prunus avium Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	Vogel-Kirsche
Sträucher	Cornus mas Corylus avellana Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana	Kornelkirsche Hasel Heckenkirsche Schlehe Hundsrose schwarzer Holunder wolliger Schneeball
Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150		

Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und sind gemeinsam mit Bauherr, Gemeinde und unterer Naturschutzbehörde abzustimmen.

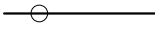
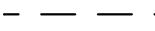


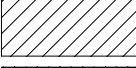


Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Planung der Aussenanlagen aufzeigt.

2.13

Je 300m² zusätzlich zur Ausgleichsfläche angefangene Grundstücksfläche ist je 1 Baum auf die unbebauten Flächen zu pflanzen.

§3

Hinweise

- 3.01  bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.02  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3.03 184 Flurstücknummer, z.B 184
- 3.04  Bemessung
- 3.05  Ausgleichsflächen
- 3.06  vorhandene Wohngebäude
- 3.07  vorhandene Nebengebäude
- 3.08  vorgeschlagene Bebauung
- 3.09 Erschliessungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden. Im Bereich der Baumassnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu verickern. Außerhalb des Wasserschutzgebietes ist das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Strassenflächen nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWG) zu versickern. In den Bauantragsunterlagen ist dann zu bestätigen, dass die Regenentwässerung nach den Vorgaben der NWFreiV ausgeführt wird. Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen (Entwässerungsplan, Erläuterung, Formloser Antrag). Eventuelle Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung wären zu beachten.
- 3.10 Immissionen:
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.
- 1.ERW 3.11 Kartengrundlage:
Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1:1000, Gemarkung Aschau am Inn Digitaler-Lageplan vom Vermessungsamt Mühldorf am Inn vom 06.06.2019
- 3.12 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3.13 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG.

BEGRÜNDUNG zur ERGÄNZUNGSSATZUNG, 1. ERWEITERUNG

der GEMEINDE ASCHAU AM INN

vom 06.06.2019

geändert Ä1 am

geändert Ä2 am

für das Gebiet: **"WOLFGRUB"**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Ergänzungssatzung wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelt. Im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen ist ein Schwerpunkt der Bebauung für den dargestellten Ortsbereich vorgesehen.
2. Die Satzung legt den bestehenden Ortsteil Wolfgrub als **im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1** fest. Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans.

Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Wolfgrub ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.

Mit der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes, sowie die Verbesserung der Ortsrandeingrünung schaffen.

B. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über vorhandene Ortsstrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Aschau am Inn. Der Anschluss ist ab sofort möglich.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Aschau am Inn. Der Anschluss ist ab sofort möglich.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E-On Netz GmbH. Der Anschluss ist sofort möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die öffentliche Erschließung ist vorhanden, Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde müssen daher nicht bereitgestellt werden.
Umlage für die Erschließungskosten Kanal, Wasser und Strom erfolgt nach den gültigen Satzungen bzw. privatrechtlichen Verträgen.

C. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§180 Abs.2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

D. **Weitere Erläuterungen**

1. Das Gebiet wurde bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.
2. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" zu berücksichtigen.

Reichertsheim, 06.06.2019

geändert Ä1 am
geändert Ä2 am

Planverfasser:

Konrad Zeiler
Zeiler Bau-GmbH

Aschau am Inn, 06.06.2019

Alois Salzeder
Erster Bürgermeister