



Gemeinde Aschau a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

**5. Änderung des Bebauungsplan
Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘**

Die 5. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn
466/2

Verfahren nach §10 BauGB

Planstand vom 15.01.2019

Die 5. Bebauungsplanänderung besteht aus folgenden Teilen:

1. Präambel
2. Textteil
 - A. Festsetzung durch Planzeichen
 - B. Textliche Festsetzungen
 - C. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahme
 - D. Hinweise durch Planzeichen
3. Begründung
4. Planzeichnung M = 1:1000
5. Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung

Präambel:

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

1. Bürgermeister der Gemeinde Aschau a. Inn

Alois Salzeder

Planverfasser der 5. Änderung
Architektur Johannes Kessner GmbH
Ludwig-Ganghofer-Str. 8
84478 Waldkraiburg
T 08638 | 209 692 0
F 08638 | 209 692 29
info@architektur-kessner.de



Dipl. Ing. J. Kessner, Architekt

Die Satzung wurde ausgefertigt am _____

Gemeinde Aschau a. Inn

TEXTTEIL

Der Textteil bleibt, bis auf die für den Bebauungsplanabschnitt E entsprechend gekennzeichneten Teilen, unverändert mit der Fassung der 4. Änderung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf der Planzeichnung.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung:
Das Bebauungsgebiet wird als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E:
Die in § 9 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig.

2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundflächenzahl und Wandhöhe sowie durch die Baugrenze fixiert. Die jeweiligen Höchstwerte sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen.

2.1 Die Wandhöhe bezieht sich auf die Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Plan).

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Die Wandhöhe wird von den unter III Festsetzungstabelle festgesetzten Höhenbezugsebenen vertikal nach oben gemessen. Die dort angegebene maximale Wandhöhe ist bei

- **Satteldächern an den Traufseiten**
- **Flachdächern an allen Fassadenseiten**
- **Pulldächern an den Trauf- und Firstseiten**
- **Zeltdächern an allen Fassadenseiten**

einzuhalten. Brandwände die bis zu 0,7m über die Oberseite der angrenzenden Dacheindeckung herausragen, sind von der Festsetzung der maximalen Wandhöhe ausgenommen.

- 2.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von -2,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von +2,5 m unter bzw. über Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
3. Bauweise:
Es wird eine besondere Bauweise mit max. zulässigen Gebäudelängen und –tiefen festgesetzt. Die jeweiligen Werte sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen.
4. Dachform, Dachgestaltung:
Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen. Die Firstrichtung wird nicht festgelegt.
5. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisenstützen zulässig. Die Höhe darf max. 2,0 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante betragen. Nachträglich entstehende Grundstücksgrenzen innerhalb der ausgewiesenen Bauräume sind beidseitig mit einem 2,0 m breiten Grünstreifen einzusäumen.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Einfriedungen sind auch aus verzinktem Stabgitter zulässig. Einfriedungen dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.

6. Private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl gem. IM Bek. betr. Vollzug des Art. 47 BayBO, auf dem Baugrundstück zu errichten und gem. Grünordnung zu bepflanzen.
7. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.
8. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Versiegelung:
 - 8.1 Die Dach- und Hofflächenentwässerungen sind zu sammeln und auf den Baugrundstücken zu versickern. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt C und E.

Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben. Eine Abweichung ist nur zulässig, wenn fachliche Gründe dies unumgänglich machen und muss im Bauantrag begründet werden.

Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m² angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten

- 8.2 Oberflächenwässer der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentlichen Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
- 8.3 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der straßenseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
- 8.4 Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Gefahr zur Boden- oder Grundwasserverschmutzung besteht.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen und Stellplätze die überwiegend von LKWs mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 12t benutzt werden müssen nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden.

9. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,0 m Höhe über Fahrbahnoberkante.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Für Ein-/Ausfahrten innerhalb des Geltungsbereichs auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist die RaSt 06 und die oben unter 9. gemachten Festsetzung einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind in den Unterlagen zum Bauantrag nachzuweisen.

Festsetzung für Bebauungsplanabschnitt C

Im Bereich des festgesetzten Grünstreifens sind zwei Ausfahrten mit einer maximalen Breite von 20m zulässig. Die eine Zufahrt erfolgt von der Otto-Hahn-Straße aus und die andere Zufahrt von der Fl.Nr. 484 aus.

Änderung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Im Bereich des festgesetzten Grünstreifens sind zwei Ein-/Ausfahrt mit jeweils einer maximalen Breite von 20m zulässig. Die Zufahrt erfolgt von der Wernher-von-Braun-Straße aus.

10. Für die Fläche der FL.Nr. 537/2 mit den bestehenden Wasserbehältern ist nur die derzeitige Nutzung zulässig. Veränderungen (z.B. der Höhenentwicklung) sind nicht zulässig.
11. Bei der Errichtung von Gebäuden in Waldrandnähe bleibt das Schadensrisiko durch umstürzende Bäume o.ä. bei den jeweiligen Bauwerbern. Um dieses Risiko möglichst gering zu halten, sind Waldränder durch höhengestaffelte, standortgerechte Bepflanzung neu zu gestalten.
12. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.
13. In FL.Nr. 467 befindet sich eine Erdgasleitung DN100/DP 1 im nordöstlichen Bereich. Diese Leitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden (inkl. Schutzstreifenbreite von 2,0m).
14. In FL.Nr. 484 befindet sich eine Erdgasleitung DN100/DP 1 angrenzenden an den Geltungsbereich der 4. Änderung in nordöstliche Richtung. Diese Leitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden (inkl. Schutzstreifenbreite von 2,0m).
15. Für Bebauungsplanabschnitt C **und entsprechend für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung) wird festgesetzt:** Im Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauVorIV mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage an den nächstgelegenen Immissionsorten folgende um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte (IR) einhalten wird.

Immissionsort	IR	IR
Gemarkung Aschau Fl.Nr.	Tags	Nachts
1537/3 und 489/2	49	34

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

16. **An der nördlichen Grenze des Grundstücks mit der Fl.Nr. 538/0 (Anmerkung TRW) der Gemarkung Aschau, befindet sich eine Bodenverunreinigung bzw. Altlast.**
 - **Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.**
 - **Material darf auf Grund der Vorbelastung der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.**
 - **Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das**

Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

- Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

17. Einzelhandelsagglomerationen sind ausgeschlossen. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang, erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Einzelne Einzelhandelsbetriebe, die nicht in räumlich funktionalem Zusammenhang stehen, sind zulässig.

II. GRÜNORDNUNG

1. Die im Plan festgesetzten Grünflächen, insbesondere die Randbereiche, sind zusammenhängend anzulegen und flächig zu bepflanzen, die angegebenen Mindestbreiten sind dabei einzuhalten. Eine mögliche Bebauung muss mind. 4,0 m davon zurückbleiben.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Entlang der Grundstücksgrenzen ist im Westen ein Grünstreifen von 5 m, im Norden ein Grünstreifen von 6 m und im Süden ein Grünstreifen von mindestens 3,0m mit anzulegen. Die Grünstreifen sind mit einer arten- und strukturreichen Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste II.4 zu bepflanzen. Auf den Grünstreifen sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste II.4 und gemäß Planzeichen zu pflanzen. Die Bäume können geringfügig verschoben werden, sind in der Anzahl jedoch verbindlich.

Der 3 – 8m breite Grünstreifen an der Jettenbacher Straße ist als Grünfläche aus Wiese, Gehölze oder Stauden anzulegen.

Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

Die Grenzabstände von Pflanzen (Art. 47 AGBGB) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

Die Pflanzung der Grünstreifen ist in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude vorzunehmen.

Für Bebauungsplanabschnitt C:

Entlang der Otto-Hahn-Straße und der Flurnummer 484 sind Grünstreifen gemäß Planzeichen mit einer Breite von 5,0m anzulegen. Die Grünstreifen sind mit einer arten- und strukturreichen Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste II.5 zu bepflanzen. Auf den Grünstreifen sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste II.5 und gemäß Planzeichen zu pflanzen. Die Bäume können zugunsten der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden, sind in der Anzahl jedoch verbindlich.

An der Otto-Hahn-Straße ist der Bereich zwischen dem festgesetzten Grünstreifen und der künftigen Gebäudekante als Grünfläche (Rasen, Wiese oder Gehölzpflanzung) anzulegen (ausgenommen Zufahrt).

Nördlich angrenzend an den geplanten Gehölzsaums ist ein Streifen von 3m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Es ist ein 3m breiter Krautsaum als Übergang zum geplanten Gehölzsaum auszubilden.

2. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;
Im gesamten Baugebiet (GI) ist auf eine Grundfläche von je 500 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Für die Pflanzung von Einzelbäumen, der Deck- und Schutzpflanzung und der lockeren raumbildenden Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in II.4. ausgewiesenen Bäumen und Sträucher festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Pro 500 m² zu bebauende Fläche (ohne festgesetzte Grünfläche) ist ein Großbaum oder Kleinbaum zu pflanzen.

3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten.

- Großbäume (Wuchshöhe über 15 m)
Stammbüsche 3 – 4 x V. Ballenware, STU 18/20
Höhe 400 – 500, Koniferen 250 – 300
Baumgruben 200/200/100 cm bzw. Baumgräben
- Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m)
Stammbüsche 3 – 4 x V. STU 16/18
Höhe 350 – 400, Koniferen 200 – 250
Baumgruben 150/150/80 cm bzw. Baumgräben
- Sträucher
2 x V. mit Ballen 125 – 150
Oberbodenauftrag mind. 25 cm

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Großbäume und Kleinbäume sind nicht als Stammbüsche sondern ausschließlich als Hochstämme zu pflanzen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Pflanzen zu verwenden.

4. Für die Einzelbäume, die lockere, raumbildende Gehölzbepflanzung und für die Deck- und Schutzbepflanzung stehen folgende Arten zu Wahl:

- Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

- Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

- Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geissblatt
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Rosa spec.	Rosen in Arten
Vitis vinifera	Weinrebe

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Thuja in Arten und Sorten und buntlaubige Gehölze sind nicht erlaubt.

5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten (Mindestqualität: 2 x V. m. TB 30/40 Pflanzdichte 3 – 5 Stck./m²)
6. Auf von Bebauung freizuhaltenen Flächen ist vorhandener Baum- und Gehölzbestand sowie als möglich zu sichern und zu erhalten. Dies gilt besonders für Laubgehölze. Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt. Die Richtlinien zum Schutze der Bäume und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.
7. Schutz des Mutterbodens, § 202 BauGB.
Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
8. Mit den Bauanträgen sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
9. Stellplätze sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).
Je 7 Stellplätze ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen.

Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

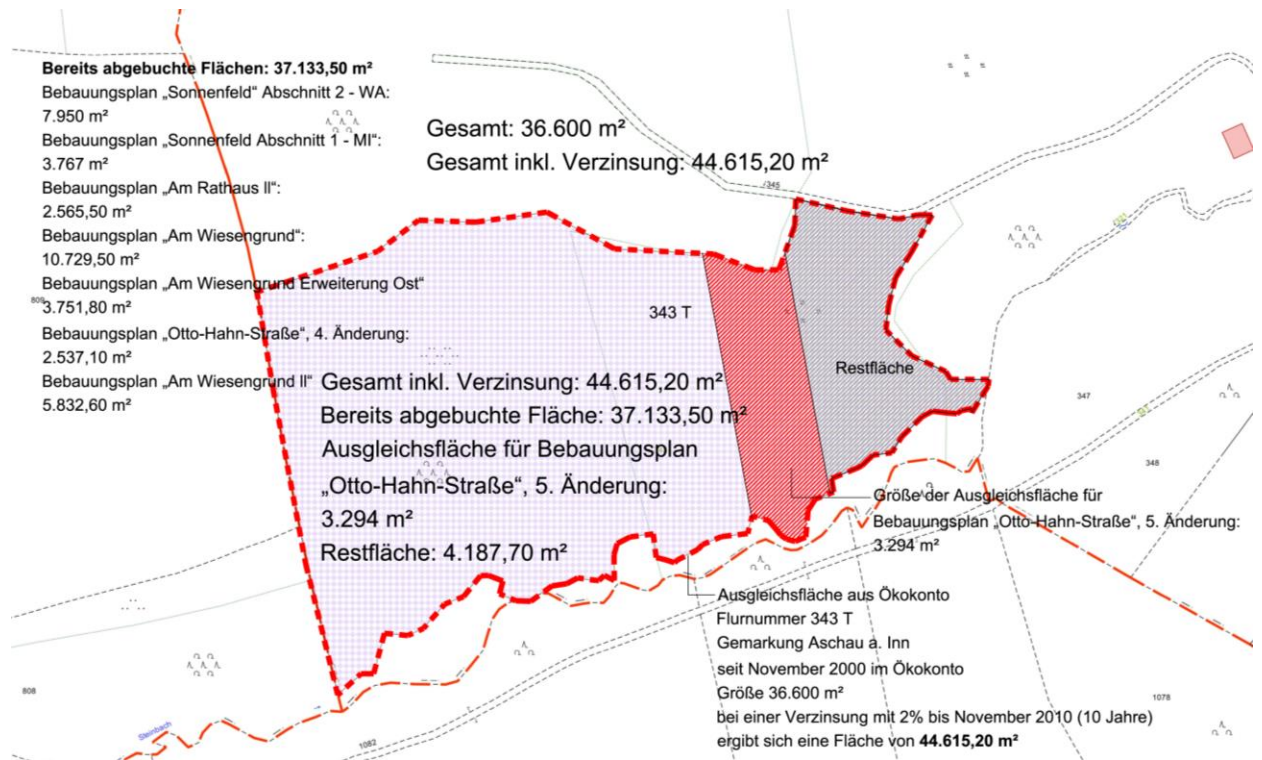
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, die den Anforderungen ‚unversiegelte Fläche‘ entsprechen. Abweichungen hiervon sind bei behinderten gerechten Stellplätzen zulässig.

10. **Für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):
Eingriffsregelung (Hinweis auf die dingliche Sicherung):**

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (3.294 m²)

Die Fläche von 3.294 m² wird auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn, welches westlich von Aschau im Steinbach Holz liegt, ausgeglichen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine bestehende 36.600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die im November 2000 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind und wurde seit November 2010 insgesamt 10 Jahre mit 2% verzinst. Durch die Verzinsung ergibt sich eine Fläche von 44.615,20 m².

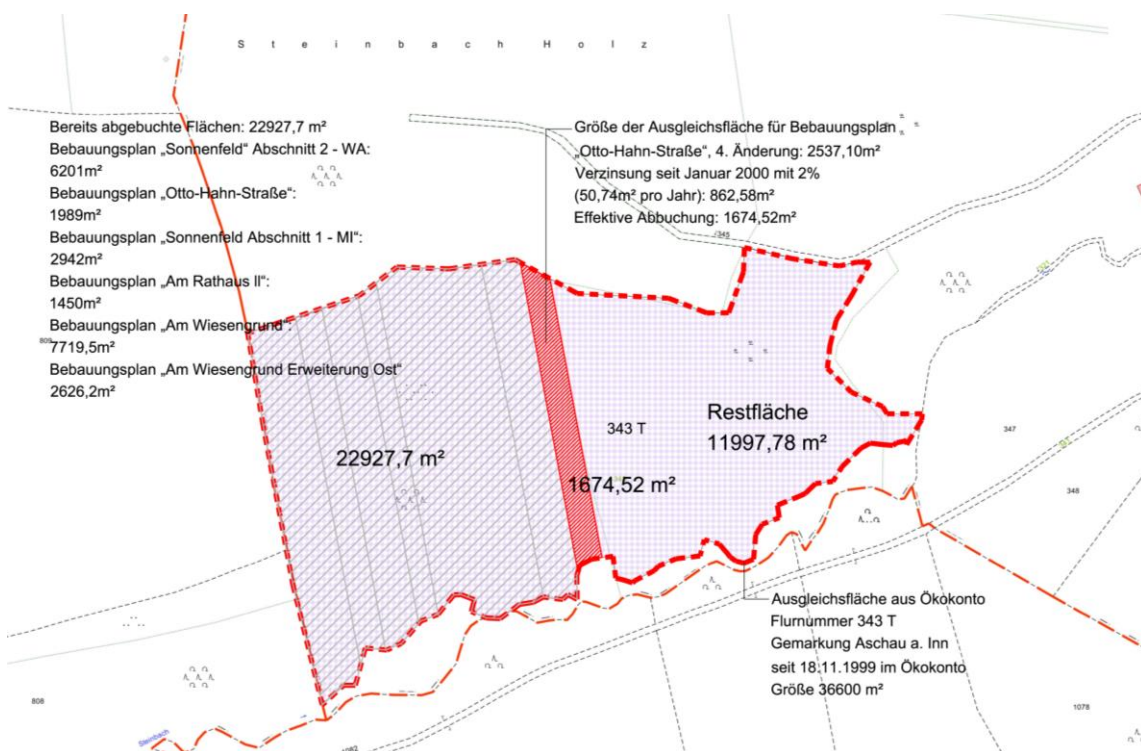


11. Für Bebauungsplanabschnitt C:

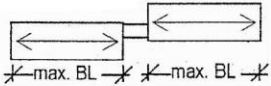
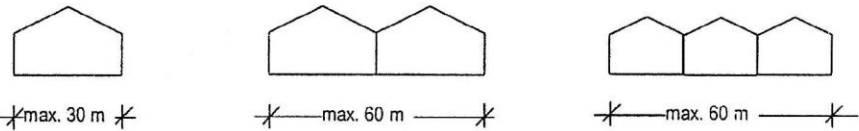
Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (1409,5 m²)

Die Ausgleichsfläche liegt auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets, auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 36600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2 % pro Jahr (50,74 m² pro Jahr, insgesamt 862,58 m²) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 1674,52 m² vom Ökokonto abgebucht werden.



III FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung: Bauraum:	max. zulässige Baulänge (BL) und Bautiefe (BT) der	Dachform, Dachneigung (DN) Dachdeckung	Maß der Nutzung GRZ:	Wandhöhe max.:
A	BL: 130m BT: 40m	Satteldach Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	12,0m
B	BL: 70m Ausnahme: bestehendes	Satteldach, DN 5-20° Flachdach	0,4	10,5m
C	BT: 30m Ausnahme: siehe unten BL: 130m BT: 60m	Pultdach Zeltdach Satteldach DN 5-10° Flachdach Pultdach DN 5-10° Zeltdach DN 5-10°	0,8	12,0m
E Bereich der 5. Änderung	BL: 115m 109m BT: 34m 45m	Satteldach, DN 5 - 20° 10° Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4 0,8	8,0m 11,0m
Für alle Bauräume gilt	Größere Baulängen sind dann zulässig, wenn die Hauptbaukörper durch untergeordnete Zwischenbauten getrennt sind. z.B. 	Als Dachdeckungen sind zulässig für: SD, PD: Alle harten Dachdeckungen, einschl. Ziegel rot od. braun und Blechdeckungen ZD: Blechdeckungen FD: Kiespressdach Foliendächer mech. befestigt.	Die Wandhöhen werden ab Straßenoberkante der gelegenen Verkehrsfläche gemessen. Für C und E gilt: Die Wandhöhen werden von der Höhenbezugsebene C = 448,00m ü.NN E = 449,30m ü.NN gemessen.	
Ausnahmen für B	Bautiefen bis zu 60m sind gleicher Dachneigung und Dachdeckung zulässig. z.B. 			

Für Bebauungsplanabschnitt C:

Wenn nach maximal 130m ein horizontaler Versatz des Baukörpers auf der gesamten weiteren Gebäudelänge von mindestens 4m vorhanden ist, ist abweichend von der oben stehenden Festsetzungstabelle, eine maximale Baulänge (BL) von 150m zulässig.

C. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
3. Flachdächer ab einer Größe von 500 m² sollen extensiv begrünt werden.
4. Fassadenflächen ab einer Größe von 500 m² sollen zu 15 % mit Rankgewächsen (siehe zul. Arten Punkt 4.) begrünt werden. Rankgerüste sind zulässig.
5. Das Baufenster D entfällt, da dieser Bereich zu Baufenster C zugeschlagen wird.

Für Bebauungsplanabschnitt E:

6. Durch die Bewirtschaftung der nordwestlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch kommen. Diese sind im Rahmen einer ortsüblichen Bewirtschaftung zu dulden.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

- 6.1. **Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau und die Unterhaltung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.**
- 6.2 **Die bestehende Erdgasmitteldruckleitung darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die Zugänglichkeit und Reparaturmöglichkeit muss auf Dauer gewährleistet sein. Die im Planteil des Bebauungsplans angegebenen Baumstandorte sind schematisch dargestellt und müssen bei der Planung von Baumaßnahmen hinsichtlich der Lage der Erdgasleitung überprüft werden.**
- 6.3 **Erneuerbare Energien: Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dem Bauwerber / Bauherrn wird empfohlen eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) für sein Bauvorhaben zu prüfen.**

Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

7. Es liegen der Gemeinde Aschau keine Hinweise für Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Im Altlastenkataster des Landkreises Mühldorf a. Inn sind für den Änderungsbereich keine Altlasten eingetragen. Sollten bei Erdarbeiten merkwürdige Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf a. Inn, sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und die Gemeinde Aschau unverzüglich zu informieren. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn wieder aufgenommen werden.
8. Auf dem Grundstück FN 536/1 befindet sich eine grunddienstlich gesicherte Wasserleitung der Fa. Nitrochemie die nicht überbaut werden darf. Wenn die Leitung verlegt wird und die Grunddienstbarkeit entsprechend geändert wird, entfällt diese Einschränkung.
9. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf der Planzeichnung unter 6. Planzeichen als Hinweise.

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘

Der Abschnitt E des Bebauungsplans Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘ wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes geändert.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsabschnitt E wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans für ein konkretes Bauvorhaben (Neubau eines medizinischen Versorgungszentrums) ausgewiesen. Der damalige Bauwerber hat endgültig Abstand von dem Projekt genommen.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist eine effektivere und nachhaltigere Nutzung vorhandener Bebauungsflächen. Dazu wird das Baurecht für den Abschnitt E unter Wahrung der Belange des Umweltschutzes, des Städtebaus, Nachbarschaft und des Landschaftsbildes erhöht.

Städtebau und Umwelt

Im Zuge der Vergrößerung des Baurechts für den Bebauungsplanabschnitt E werden Grünflächen im Geltungsbereich verkleinert. Die für die städtebauliche Außenwirkung des Industriegebiets wesentliche Eingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen, bleibt in reduzierter Dimension erhalten.

Der durch die Verdichtung des Baurechts im Geltungsbereich entfallenden Grünflächen und versiegelten Flächen, werden durch Ausgleichsflächen an andere Stelle ersetzt.

Durch die direkt an den Bebauungsplanabschnitt E südlich angrenzende Wernher-von-Braun-Straße ist die Erschließung sichergestellt, ohne dass weitere Flächen für öffentliche Straßen versiegelt werden müssen. Aus diesem Grund ist die Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen aus umwelttechnischer Sicht sinnvoll.

Eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts wird im Verfahrensverlauf durchgeführt.

Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich die Nutzung ‚Industriegebiet‘ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

Lage im städtebaulichen Kontext

Der Geltungsbereich liegt im bestehenden Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘

Verkehr

Das Baugebiet wird über die Wernher-von-Braun-Straße und Gemeindestraße auf FN 484 erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Aschau a. Inn, die Wasserversorgung über das Leistungsnetz der Gemeinde Aschau a. Inn, jeweils von der Wernher-von-Braun-Straße.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die EON-Bayern AG.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mühldorf a. Inn.

Aschau a. Inn, den

.....
Alois Salzeder, Erster Bürgermeister



Waldkraiburg, den 15.01.2019

.....
Entwurfsverfasser
Dipl. Ing. Johannes Kessner, Architekt