



## **GEMEINDE ASCHHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN Nr. 163**

**„Wohnbebauung zwischen Waldweg  
und Ismaninger Straße, südlich der Garten-  
straße und nördlich der Rotkehlchenstraße“**

### **FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT**

### **Vorentwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 11.02.2025

.....

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der Baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

(1) Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.

(2) Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nutzungen der Nr. 1, 4 und 5 unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

2.1 Die max. zulässige GRZ von 0,40 (gem. A.2.1) darf durch Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO) im WA 1 und 2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 überschritten werden.

2.2 Die Baugrenzen dürfen durch folgende bauliche Anlagen überschritten werden:

- Kelleraußentreppen mit max. 1,25 Tiefe und 6,5 m Breite
- Lichtschächte mit max. 1,0 m Tiefe und 1,5 m Breite
- Vordächer zu Hauseingängen mit max. 1,5 m Tiefe und 2,5 m Breite

#### **2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(1) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind bei Beachtung der max. Gesamt-GRZ auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (siehe B.4.4). Je Wohneinheit mit Gartenanschluss ist die Errichtung einer Nebenanlage in Form eines Gartengerätehäuschen oder dergl. mit einer max. Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Sie ist jeweils im straßenabgewandten Gartenteil zu errichten.

(2) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Zusammenhang mit der Einfriedung zu errichten.

### **3. Wandhöhe**

(1) Die maximale Wandhöhe (6,80 m) ist das Maß vom Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante der Dachhaut (bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika), gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Gelände- verlauf ist das Mittel zu wählen.

(2) Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,30 m über der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie liegen. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel der Grundstückslänge zu wählen. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche beim Gebäudezugang heranzuziehen.

(3) Für Grenzgaragen und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der Geländeoberkante. Bei geneigtem Gelände ist das Mittel zu wählen.

## 4. Örtliche Festsetzungen

### 4.1 Dächer

(1) Sämtliche Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken.

(2) Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25°-32° auszuführen. Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von max. 32° oder mit begrünem Flachdach auszuführen.

(3) Wintergärten sind ausschließlich mit Pultdächern, deren First am Gebäude verläuft, mit Dachneigungen von 5° bis 15° auszuführen.

(4) Dachüberstände dürfen an Giebelseiten max. 0.8 m und an Traufseiten 0,6 m betragen.

(5) Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profiligleich auszuführen.

### 4.2 Dachaufbauten, Dacheinbauten

(1) Auf Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung von 32° Dachgauben mit einer Einzelbreite von max. 3 m und Zwerchgiebel mit einer Einzelbreite von max. 3,5 m zulässig.

(2) Der Abstand von Gauben und Zwerchgiebeln zur Giebelwand sowie der Abstand zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.

(3) Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerchgiebel um 2,0 m überschritten werden. Die Firste von Gauben und Gegengiebeln müssen einen senkrechten Mindestabstand von 0,6 m zum Gebäudefirst aufweisen.

(4) Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(5) Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, wenn sie flächenbündig mit der Dachhaut montiert sind.

(6) Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dacheinbauten und Dachaufbauten darf max. die Hälfte der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (z.B. bei Doppelhaushälften) betragen. Je Dachseite dürfen jeweils zwei der vorgenannten Elemente miteinander kombiniert werden. Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

### 4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf der von den Erschließungsstraßen abgewandten Hausseite zulässig. Die Abgrabungen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK. und bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze erfolgen. Aufschüttungen sind unzulässig.

#### 4.4 Garagen- und Stellplatznachweis, Anordnung von Garagen und Stellplätzen

(1) Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren Anordnung ist, soweit nachstehend keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung zu führen.

(2) Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nachgewiesen werden.

(3) Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind je Baugrundstück zulässig:

- die Anordnung von max. 4 nebeneinanderliegenden Senkrechtstellplätzen oder Garagenzufahrten mit Toröffnung zur Straße,
- die Anordnung von Garagen ohne direkte Straßenzufahrt, wenn deren Seitenwand durch Kletterpflanzen gem. B.5.5 begrünt ist und einen bepflanzten Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.
- parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze, wenn diese gegenüber der Straße durch einen min. 1,0 m breiten Heckenstreifen auf ganzer Länge abgetrennt sind.

(4) Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 3 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

(5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(6) Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dabei sind vorrangig begrünte Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.) zu verwenden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

#### 4.5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als hinterpflanzter, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe von 1,2 m auszuführen.

(2) Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Zäune als Holzstaketenzäune bzw. Zäune in Holzoptik auszuführen.

(3) Sichtschutzwände sind an den straßenabgewandten und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer maximalen Länge von 1/3 der unbebauten Grundstücksgrenze zulässig.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in den privaten Gärten sind mit heimischen Pflanzenarten (Beispiele siehe Pflanzliste unter C.1.1) in den nachgenannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Mit Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen.

## 5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.2.1 Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 1. Wuchsordnung  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 20-25 cm

5.2.2 Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 2. Wuchsordnung  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

5.2.3 Einzelbäume oder Baumreihen 3. Wuchsordnung oder Obstbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm

5.2.4 Sträucher 2 x verpflanzt, h 80-100 cm

5.2.5 Schling- und Kletterpflanzen  
Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

5.3.1 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	28 - 36 m <sup>3</sup>
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	20 - 28 m <sup>3</sup>
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe) und Obstbäume:	13 - 20 m <sup>3</sup>

5.3.2 Bäume und Baumscheiben im Nahbereich von Befestigungsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

## 5.4 Zu begrünende Flächen

Nicht überbaute und unbefestigte Flächen sind als naturnah gestaltete Grünflächen anzulegen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist unter Anrechnung evtl. bestehender Bäume mind. 1 Baum 1. bis 2. Wuchsordnung bzw. 2 Bäume 3. Wuchsordnung oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

5.5 Geschlossene Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit sie nicht mehr als 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, mit Kletterpflanzen, Spalierbäumen oder anderen Schnittgehölzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

## 6. Immissionsschutz

6.1 Für die östlich, der Ismaninger Straße zugewandten Fassaden, der Gebäude entlang der Ismaninger Straße, gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>,res für die Außenbauteile von > 40 dB) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für alle anderen Gebäude bzw. Fassaden im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $>35$  dB) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden an der Ismaninger Straße auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseiten zu belüften.

Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.

Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

## 6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragenausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R_w'$ ) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient  $a = 0,6$  bei 500 Hz), letzteres kann z.B. durch Anbringen von Rauputz erreicht werden.

## D. Hinweise durch Text

### 1. Grünordnung, Artenschutz, Oberboden

Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

#### 1.1 Pflanzliste

##### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	- Säulen-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulme

##### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Pyrus communis	- Gemeine Birne

##### Bäume 3. Wuchsordnung

Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Sorbus domestica	- Speierling

und alle standortgerechten Obstsorten

##### Sträucher und Hecken:

Amelanchier ovalis	- gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Deutzia magnifica	- Deutzie
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa i. A. u. S.	- Wildrosen in Arten und Sorten
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

und weitere heimische Sträucher

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis i. S.	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Jasminium nudiflorum	- Jasmin
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus i. S.	- wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich

1.2 Pflanzabstände

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten. Zum benachbarten privaten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.

Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

- 1.3 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

- 1.4 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03 – 30.09) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse, Höhlungen) von einer qualifizierten Person untersucht werden. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütenden Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z.B. Dachböden, Fensterläden, und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- 1.5 Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10% aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall/kategorie-a>).

- 1.6 Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung-Ursache des Insektenrückgangs? – Anliegen Natur

41(1): 57-60, Laufen; [www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 Lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_Lichtverschmutzung.pdf)).

## 1.7 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## 2. Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

### 2.1 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Sobald Grundstücke bebaut bzw. Teilungen von Grundstücken vorgenommen werden, ist dies dem VE München Ost zeitnah mitzuteilen. Die Grundstückseigentümer erhalten dann auf Antrag, die Angaben zu den Anschlussstellen. Antragsformulare für die Lieferung von Trinkwasser und die Angaben zur Kanalanschlussstelle sind bei der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage Neufinsing verfügbar und sollten rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung von Anschlüssen gewährleisten zu können.

Sind Abscheider erforderlich, ist schon in der Planungsphase Kontakt mit der VE München Ost aufzunehmen, damit die spezifischen Anforderungen berücksichtigt werden können.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt und überbaut werden. Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird verwiesen.

Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Leitungen informieren, um zum einen Beschädigungen zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob ihr Bauvorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Neuverlegungen von Kanal-Grundstücksanschlüssen sind der VE München Ost anzuzeigen. Entwässerungspläne sind in 2-facher Ausfertigung direkt beim VE München Ost einzureichen: gKu VE München Ost, Blumenstraße 1, 85586 Poing.

### 2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Für die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich. Dies gilt auch für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt München zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der NwFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) erlaubnisfrei, die TRENGW sind einzuhalten. Die Verantwortung der Einhaltung liegt bei den Bauherren bzw. dessen Planer.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Grundlage auf die Merkblätter des Landesamts für Umwelt und die jeweils aktuellen Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) hingewiesen.

### 2.3 Grundwasser

Aufgrund der Erfahrungen des Amtes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

### 2.4 Überflutung infolge Starkregen

Tiefgaragen sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Dritte-Beeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

### 2.5 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

## 3. Altlasten

Im Planbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen besteht. Sollten bei Aushubarbeiten dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## 4. Abwehrender Brandschutz

### 4.1 Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

- 4.2 Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).

Bei Nachverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/ verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr **als 8 Meter** über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen.

Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahren bzw. -Aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

- 4.3 Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die

(zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

5. Sparten (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom, Telefon)

5.1 Es wird empfohlen die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen. Zu Erdgas- und Wasserleitungen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m zu tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Soweit Versorgungsleitungen in nicht öffentlichem Straßengrund verlegt werden, sind für die einzelnen Versorgungsunternehmen ein entsprechendes Anschluss- und Leitungsrecht einzutragen.

In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Die vorhandene Überdeckung von Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. .

Im Geltungsbereich befinden sich Erdgas- sowie Stromversorgungsleitungen der SWM mit Netz-Trafostationen und den jeweiligen Hausanschlüssen.

Für eventuelle Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen sind die Anträge, die unter [www.swm.de](http://www.swm.de) zu erhalten sind, zu nutzen. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM begonnen werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

5.2 Die Grundeigentümer haben die Errichtung von Verteilerschränken auf privatem Grund, bündig mit dem Leistenstein zu dulden.

5.3 Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Schmutzwasser) bzw. muss, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme, zugunsten VE|MO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, im Grundbuch eingetragen werden (Trinkwasser). Falls Grundstücke später geteilt werden, ist dies zeitnah VE|MO mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen dort rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können. Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstückentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigung dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

Die Verlegung von Wasserleitungen und Kanälen auf bzw. in Tiefgaragen ist nicht möglich. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten. Gebäude mit Tiefgaragen können nur dann an das VE|MO-Trinkwassernetz angeschlossen werden, wenn in der Tiefgarage, ein frostfreier, zu einer öffentlichen Straße hin situierter, abschließbarer Anschlussraum vorhanden ist.

Wenn vorhandene Grundstücksanschlüsse nicht mehr verwendet werden können und neue und/oder zusätzliche Grundstücksanschlüsse erstellt werden müssen, sind

sämtliche Kosten, auch die im öffentlichen Straßenbereich, vom Grundstückseigentümer zu tragen. Hierzu ist eine Vereinbarung mit VE|MO abzuschließen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, zu beachten. Sind Abscheideanlagen erforderlich, ist bereits in der Planungsphase, Kontakt mit der VE|MO aufzunehmen. Abschließend wird auf das im Trennsystem aufgebaute Entwässerungsverfahren verwiesen, mit der Folge, dass den Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

#### 6. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in direktem Anschluss an die B 471. Mit Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet infolge Autoverkehrs muss gerechnet werden. Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der B471 sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlasst. Diesbezüglich bestehen keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

#### 7. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen.

#### 8. Bestandsschutz

Bestandsgebäude inkl. bestehender Balkone, Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1-3 BauNVO, welchen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, genießen bis zum Abriss und Neubau oder weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen an einem Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.

#### 9. Fundstellen

DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen - Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent- und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Aschheim, Saturnstraße 48, 85609 Aschheim

**D.      Verfahrensvermerke**

1.      Die Gemeinde Aschheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  
2.      Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.02.2025 hat in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2024 nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Fristsetzung bis .....2025 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
  
3.      Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 in der Fassung vom .....2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom .....2025 bis .....2025 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....2025 nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis .....2025 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
  
4.      Die Gemeinde Aschheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2025 den Bebauungsplan Nr. 163 in der Fassung vom .....2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschheim, am .....

Siegel

.....  
Florian Meier,  
Erster Bürgermeister

5.      Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes Nr. 163 durch die Gemeinde erfolgte am .....2025. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 172 in der Fassung vom .....2025 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Aschheim, am .....

Siegel

.....  
Florian Meier,  
Erster Bürgermeister