



GEMEINDE ASCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 163

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

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

.....

Fassung vom: **29.07.2025**

Bebauungsplan Nr. 163 „Wohnbebauung zwischen Waldweg und Ismaninger Straße, südlich der Gartenstraße und nördlich der Rotkehlchenstraße“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Aschheim hat schon vor längerer Zeit beschossen, in Bereichen mit Altbebauungsplänen neue Bebauungspläne aufzustellen, da in diesen Bereichen durch die bisherigen Festsetzungen oft keine Nachverdichtungsvorhaben möglich waren, selbst wenn diese das Einvernehmen der Gemeinde hatten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 wurde deshalb schon am 29.04.2021 der Beschluss gefasst, den alten Bebauungsplan Nr. 12 (siehe Abb. 1) durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 zu ersetzen.

Durch eine Bauanfrage für das Flurstück 2114 wurde diese Absicht wieder aktuell und der Aufstellungsbeschluss mit Datum des 14.11.2024 bekannt gemacht.

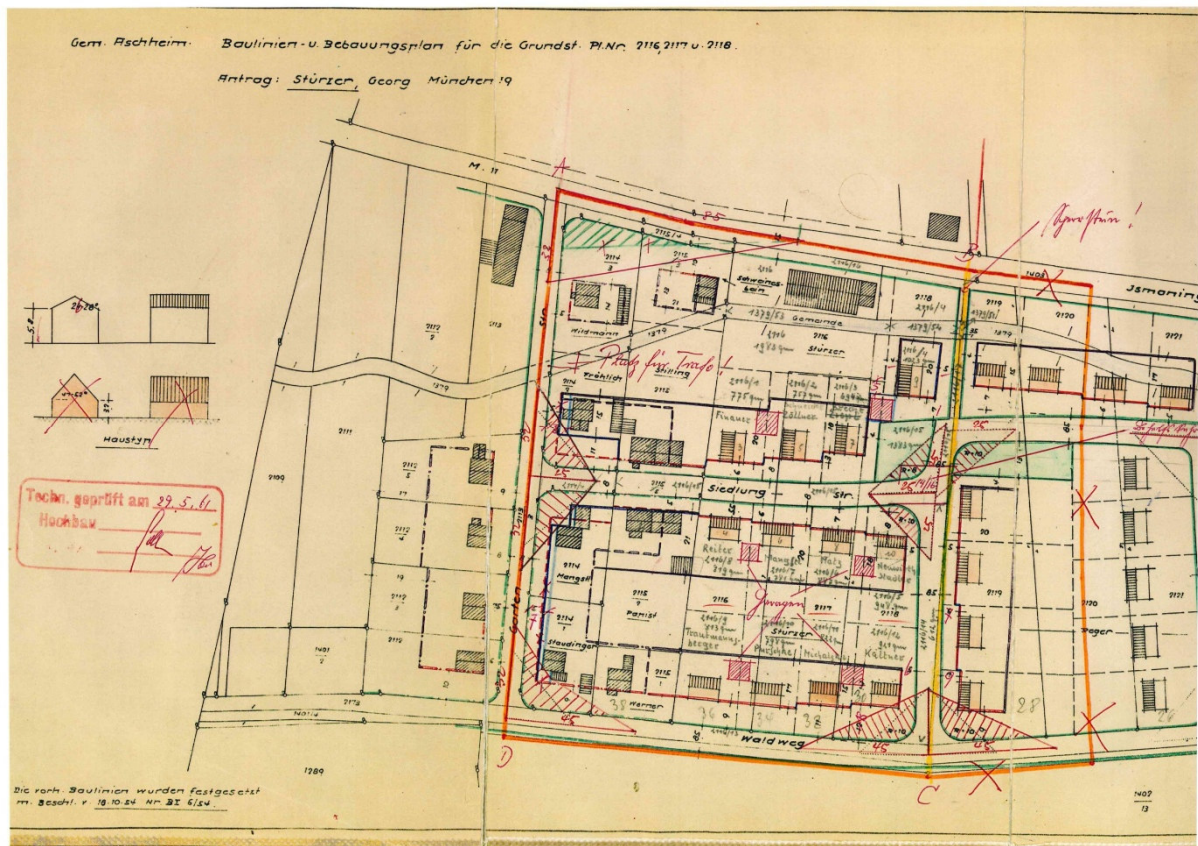


Abb. 1 Alter Bebauungsplan Nr. 12

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen, angrenzende Bauleitplanungen, Verfahren

Der derzeit noch rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (siehe Abb. 2) stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar, lediglich ein kleiner, isolierter Streifen entlang der Ismaninger Straße, der die Fl.Nrn. 2114/, 2115/9, 2115/3 ganz und Fl.Nr. 2116 nur zum Teil umfasst, ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die isolierte Darstellung des Dorfgebiets dürfte noch aus der Zeit stammen, wo gegenüber der B 471 noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden waren. Mittlerweile hat sich die Nutzung komplett in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gewandelt, so dass eine Nutzung als Dorfgebiet nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Der Bebauungsplan setzt deshalb auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Fl.Nr. 2116/15, welche im Eigentum der Gemeinde ist und dauerhaft öffentliche Grünfläche bleiben soll, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses Grundstück wird, abweichend vom Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eine Berichtigung der vorbeschriebenen Darstellungen **wird in einem eigenen Verfahren vorgenommen.**

Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus die Gartenstraße, die Rotkehlchenstraße sowie der Waldweg als wichtige Geh- und Radwegverbindungen dargestellt, welche mit dem Geh- und Radweg entlang der Ismaninger Straße verbunden sind.

Des Weiteren sind auf den Privatgrundstücken eine Reihe von Bestandsbäumen eingetragen, die aufgrund des Alters des Flächennutzungsplans zum überwiegenden Teil nicht mehr existieren und im Bebauungsplan auch keine Berücksichtigung finden. Die bestehenden, erhaltenswerten Bäume auf dem gemeindlichen Grundstück sind hingegen nicht dargestellt.

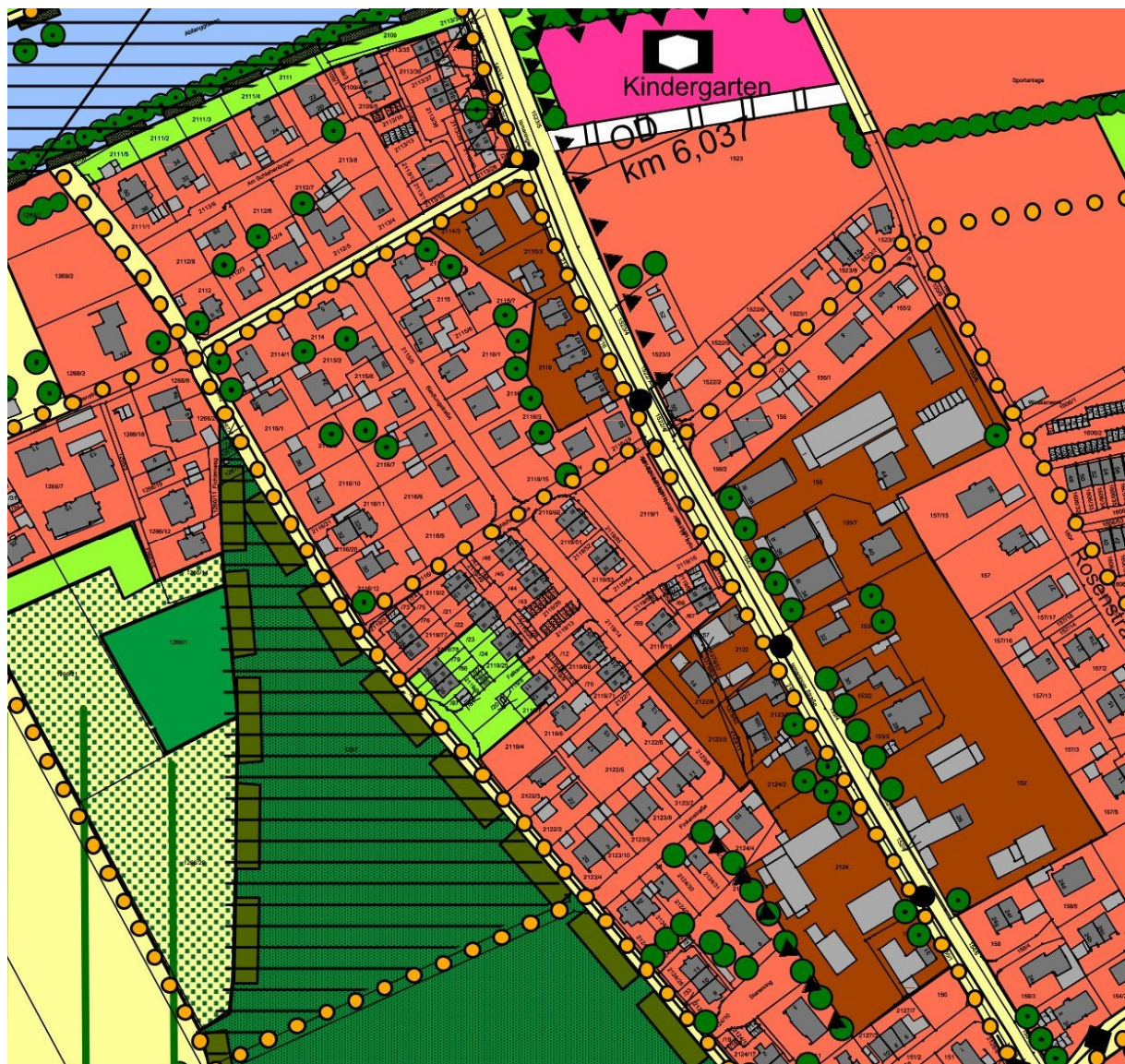


Abb. 2 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 168, der ebenfalls der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohnquartiers dient.

Das Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, da er der Nachverdichtung des Baugebiets dient, die Größe seines Geltungsbereichs unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und auch sonst den Kriterien des § 13a (1) Nr. 1-2 entspricht.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches und dessen Umgebung

3.1 Geltungsbereich, Erschließung, bestehende Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Gemeinde Aschheim, westlich der Ismaninger Straße (B 471), östlich des Waldwegs und wird im Norden durch die Gartenstraße und im Süden durch die Rotkehlchenstraße begrenzt.

Die Primärserschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die Gartenstraße, da diese an die Ismaninger Straße (B 471) anbindet, während die Rotkehlchenstraße nur über einen Geh- und Radweg an die Ismaninger Straße (B 471) anschließt. Die innere Erschließung erfolgt durch die Siedlungsstraße, welche senkrecht zur Gartenstraße und Rotkehlchenstraße verläuft.

Bis auf die öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 2116/15 sind alle Flächen bebaut. Als Wohnformen sind neben dem freistehenden Einfamilienhaus und dem Doppelhaus auch das Mehrfamilienhaus anzutreffen.

Die ältesten Gebäude (z.B. Fl.Nr. 2114, 2114/2, 2115/1) stammen vom Anfang der 50er-Jahre, das neuste Gebäude (Fl.Nr. 2116/24) von 2020. Während die Altgebäude aus den 50er-Jahren in der Regel eingeschossig mit steilem Dach (ca. 55°) ausgeführt wurden, erhielten die Gebäude mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahre 1961 überwiegend flacher geneigte Dächer mit 26°-28° über 2 Vollgeschossen.

Markante, zwingend zu erhaltende Bestandsbäume sind auf den Privatgrundstücken nicht vorhanden, entlang der Ismaninger Straße gibt es einige straßenbegleitende Bäume.

Der bayerische Denkmaltatlas gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein evtl. Bodendenkmäler

3.2 Nähere Umgebung, Infrastruktur

Die nähere Umgebung wird auf der angrenzenden Süd- und Nordseite und der jenseits der B 471 liegenden Ostseite überwiegend durch eine lockere Wohnbebauung in Form von Doppel-, Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen geprägt.

Die westliche Nachbarschaft besteht ausgehend von der Ecke Gartenstraße/ Waldweg aus einer lockeren Einfamilienhausbebauung, die im Süden nach ca. 50 m an einer Waldfläche endet.

Die Entfernung zur Ortsmitte mit der künftig erweiterten Gemeindeverwaltung, Grundschule und den Läden des täglichen Bedarfs ist etwa 800 m – 1000 m entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Tangentialbuslinie 228 geschaffen, mit der die U-Bahnstation der U 2 im Messegelände und die S-Bahnhaltepunkte an der Ismaninger Straße zu erreichen ist.

4) Planungsziel

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 ist, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung, (nicht zuletzt durch die geänderte Abstandsflächenregelung der BayBO) vorhandene Nachverdichtungspotentiale bei Erhalt vorhandener Grünräume auszuschöpfen und der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben, um diese Nachverdichtungsbestrebungen mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen städtebaulich steuern können. Während bei den Gebäuden aus den 50er-Jahren langfristig deren Abriss und ein kompletter Neubau zu erwarten ist, kann beim Gebäudebestand jüngerer Datums eine Nachverdichtung durch die Anordnung zusätzlicher Baukörper in 2. Reihe oder durch Anbauten an den Bestand erfolgen.

5) Erläuterung der Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung werden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und Dorfgebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine möglichst vielgestaltige, wohnverträgliche Nutzung zu ermöglichen. Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden ausgeschlossen, da der Schwerpunkt des Geltungsbereichs hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und dort keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen. **Die nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.**

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe in Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, da diese Faktoren ausschlaggebend für das städtebauliche Erscheinungsbild des Bauquartiers sind.

Dabei wird eine Obergrenze für die Gesamt-GRZ eingeführt, die neben den baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptgebäude inkl. Balkone und Terrassen) auch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Nebenanlagen) umfasst.

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden relativ weit gefasst und reichen oft bis an die gesetzlichen Mindestabstände von 3 m zu den Grundstücksgrenzen. Im Vorgartenbereich wurden die traditionellen Baugrenzabstände von 5 m festgesetzt, so dass dort ausreichende Stauräume für Stellplätze vor den Gebäuden vorhanden sind. 5 m tiefe Grenzabstände wurden auch im Bereich der Binnengrünbereiche festgesetzt, um einige wenige zusammenhängende Freiräume zu schaffen.

5.4 Wandhöhen, Dachneigungen

Die Wandhöhen (max. 6,80 m) und Dachneigungen (max. 32°) orientieren sich an den Festsetzungen des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 168.

Mit der Erhöhung der Dachneigung auf 32° kann bei Ausschöpfung der maximalen Wandhöhen im Dachgeschoss bei der Anordnung von Dachaufbauten u. U. ein Vollgeschoss entstehen, was jedoch unzulässig ist. Hier hat jeder Antragsteller eigenverantwortlich darauf zu achten, dass durch Begrenzung der Giebelbreite, der Dachneigung, des Kniestocks und der Dachaufbauten im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht.

5.5 Ruhender Verkehr

Der zahlenmäßige Stellplatznachweis hat entsprechend der jeweils aktuellen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu erfolgen. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung erfolgt bewusst „dynamisch“ da die gemeindliche Stellplatzsatzung durch das Modernisierungsgesetz vom 01.01.2025, welches für die Stellplatzsatzungen mit dem 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, voraussichtlich angepasst werden muss. Dabei ist zu erwarten, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze künftig geringer sein wird als bisher. Dies verbietet dem einzelnen Bauwerber jedoch nicht, weitere Stellplätze auf seinem Grundstück nachzuweisen, soweit sich diese innerhalb der überbaubaren Flächen befinden oder durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzung ermöglicht werden.

5.6 Grünordnung, Klimaschutz, Niederschlagswasserversickerung

Um den Charakter eines gut durchgrüntes Einfamilienhausquartiers auch in Zukunft zu gewährleisten, ist eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen notwendig. Aufgrund der städtebaulich bedeutenden Funktion der bestehenden Bäume sowie der Neupflanzung im Allgemeinen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die eine entsprechende Durchgrünung des Bauquartiers sicherstellen. Der Ausschuss und Empfehlung gewisser Pflanz- und Begrünungsarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

Um einen Ausgleich zur angebotenen Nachverdichtung und der damit einhergehenden Versiegelung zu erreichen, wird im Hinblick auf eine flächenhafte Versickerung und wünschenswerte Verdunstung des Regenwassers festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen sind (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15a, 16 c u. d BauGB).

5.7 Bestandsschutz

Eine wesentliche Rolle bei Überplanungen in Bestandsgebieten spielt der Bestandsschutz für bauliche Anlagen, die den getroffenen Festsetzungen (z.B.: Dachneigung der Bauten aus den 50er-Jahren) nicht entsprechen. Ein Bebauungsplan muss nicht zwingend aus heutiger Sicht falsche bauliche Entwicklungen früherer Jahre aufgreifen und legitimieren, wenn diese künftig nicht mehr gewünscht sind. Dies bedeutet, dass wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen wird und durch einen Neubau ersetzt wird, für den Neubau die neu festgesetzten Baugrenzen und Festsetzungen gelten. Im Falle eines untergeordneten Anbaus an ein Bestandsgebäude genießt das Bestandsgebäude nach wie vor Bestandsschutz, der Anbau muss sich hingegen nach den festgesetzten Baugrenzen richten.

Eine substanzverändernde Maßnahme an einem Bestandsgebäude, die einem Neubau gleichkommt, kann sich jedoch nicht mehr auf den Bestandsschutz berufen.

6) Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflussbereich von zwei Emissionsquellen, der Ismaninger Straße (B 471) im Osten und der Pferdeklinik an der Gartenstraße im Westen.

Hinsichtlich etwaiger Geruchsbelastungen durch die Pferdeklinik, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 ein entsprechendes Geruchsgutachten erstellt (siehe Anlage zur Begründung), aus dem hervorgeht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 nicht betroffen ist.

Etwas problematischer sind die Einwirkungen des Verkehrslärms der Ismaninger Straße (B 471). Hier ist den bereits vorhandenen schalltechnischen Untersuchungen, die zum Bebauungsplan Nr. 145 östlich der B 471 sowie zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 168 erstellt wurden, zu entnehmen, dass es in den Allgemeinen Wohngebieten zu signifikanten Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. Nachts werden sogar die Richtwerte der 16. BImSchV überschritten.

Da die für den Bebauungsplan Nr. 145 erstellte schalltechnische Untersuchung **könnte** letztlich auch für den Bebauungsplan Nr. 163 Verwendung finden kann, da dessen Geltungsbereich genau gegenüber liegt und vergleichbare Schallausbreitungsbedingungen vorliegen, **jedoch sind die dort angewandten Berechnungsgrundlagen inzwischen überholt (neu. DIN 4109-1:2018-01, RLS 19)**. Die für den Bebauungsplan erstellte Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2023 für den nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 168 kann ebenfalls nicht uneingeschränkt übertragen werden, da die an der Ismaninger Straße liegende Häuserzeile nicht enthalten ist. Die jeweils ermittelten Lärmpegelbereiche sind übertragbar. Es wurden immissionstechnische Festsetzungen aus beiden Bebauungsplänen auch für **diesen Bebauungsplan herangezogen**.

Deren Begründung hat deshalb sinngemäß auch für den Bebauungsplan Nr. 163 Gültigkeit:

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Ismaninger Straße (B471) belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden, vor allem im Nachtzeitraum, an den geplanten Gebäuden überschritten. An den östlichen, der Ismaninger Straße zugewandten Gebäudefassaden, treten tags Beurteilungspiegel von bis zu **70 dB(A)** und nachts bis zu **65 dB(A)** auf.

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 168 der Gemeinde Aschheim, Bericht Nr. 710-00126-SU vom 04.09.2023, Möhler und Partner Ingenieure AG welche Teil der Begründung ist, wird verwiesen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 145 der Gemeinde Aschheim (ACCON Bericht Nr. ACB 0415-6878/03 vom 20.04.2015), welche Teil der Begründung ist, wird **ebenfalls** verwiesen.

Fazit: Bei Umsetzung der für die Begrünung und Satzung formulierten Auflagen erscheinen in immissionsschutzfachlicher Hinsicht gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

7) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz des gemeinsamen Kommunalunternehmens gKu VE München-Ost sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in Poing gesichert.

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke München erfolgen. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Wärmenetz der AFK Geothermie GmbH.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Aschheim bzw. durch ein von der Gemeinde beauftragtes, privates Entsorgungsunternehmen.

8) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um-, An-, und Neubauten in Bereichen der bestehender Bebauung zu ermöglichen und in Bereichen geringer Höhenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude oder deren Abriss und Neubau zu ermöglichen.

9) Anlagen zur Begründung

Folgende Anlagen sind Teil der Begründung:

Grundstücksverzeichnis

Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 145

Geruchstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 168

10) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	22.349 m ²
davon	
bestehende Erschließungsflächen	1.118 m ²
öffentliche Grünfläche	468 m ²
Nettowohnbauflächen	20.763 m ²