



GEMEINDE ASCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 172

**„Änderung der Bebauungspläne
für die Grundstücke
Fl.Nrn. 277/8, 277/9, 277/6, 278 und 262/1 Tfl.
im Gewerbegebiet Aschheim Südost“**

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 20.02.2024
geändert am: 11.06.2024

.....

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Auf Festsetzung B.5.1 - 5.3 wird verwiesen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (ausgenommen betriebseigene Tankstellen); ebenso nicht die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Anforderungen der Festsetzung B.5.1- 5.4 erfüllt sind.

Die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der aktuellen Fassung) aufgezählten Anlagen sind unzulässig.

Lagerplätze und -gebäude als selbstständige Anlagen für Brennstoffe, Schrott, Auto-wracks und verunstaltetes Material sind unzulässig. Untergeordnete Lagerflächen als unselbstständige Anlagen von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben sind zugelassen.

1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freilagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen gem. Planzeichen A.3.1 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet auch die Flächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO.

2.2 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der gem. A.2.4.2 festgesetzten Bezugshöhe in m ü. NHN bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika, gemessen an der Außenkante der (traufseitigen) Außenwand. Die als Klammerwert festgesetzte maximale Wandhöhe von 14 m ist nur ab IV Vollgeschoss zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Technisch notwendige Dachaufbauten sind einzuhausen. Als höchstzulässiger Punkt für Firste und alle Dachaufbauten, mit Ausnahme von Kaminen und Ablufteinrichtungen, werden 2 m über der festgesetzten Wandhöhe festgesetzt.

2.4 Stapelhöhe

Freilager dürfen eine Stapelhöhe von max. 4 m aufweisen

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als zusammenhängende Dachfläche zulässig, auf Art. 44 a der BayBO (Solarpflicht) wird hingewiesen.

Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

- 3.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als hinterpflanzter Maschendraht- oder Gitterzaun mit einer Maximalhöhe von 2.0 m über Oberkante Straßenmitte der entlang des Zauns verlaufenden Straße zulässig. Die Zäune sind mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. Mauern und Pfeiler geringer Länge können bei Beachtung der maximalen Höhe von 2 m als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen werden.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf unbebauten und bebauten Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

Das Blendmaß der Beleuchtung darf den Immissionsrichtwert k für die Blendung von 160 nicht überschreiten.

Die mittlere Beleuchtungsstärke E_F in der Fensterebene, hervorgerufen von der Beleuchtungsanlage darf während der Dunkelstunden von 6.00 – 22.00 Uhr max. 15 lx und von 22.00 – 6.00 Uhr max. 5 lx betragen (Werte jeweils bezogen auf GE).

Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sowie an vom Straßenraum einsehbaren Einzäunungen sind unzulässig.

In Vorgärten und auf sonstigen Freiflächen dürfen Werbeanlagen nur dann errichtet oder angebracht werden, wenn aus funktionellen oder ästhetischen Gründen keine Werbeanlagen am Gebäude installiert werden können. Die Werbefläche darf das übliche Euro-Format (3,80 m x 2,70 m; 10,26 m²) und eine Maximalhöhe von 5 m nicht überschreiten.

Werbefahnen und Hinweiszeichen sind bis 7 m Masthöhe zulässig.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind nur zur Herstellung funktionell notwendiger Laderampen zulässig. Abgrabungen dürfen nicht bis an die Grundstücksgrenze reichen. Das veränderte Gelände ist an das angrenzende Gelände der benachbarten Flurstücke in gesamter Länge auf mindestens 3,0 m Breite anzupassen.

Aufschüttungen sind an das angrenzende Gelände in gesamter Länge auf mindestens 3,0 m Breite anzupassen.

3.6 Nicht überbaute, befestigte Flächen

Auf den nicht überbauten, befestigten Flächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Schwerlastverkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (Rasenpflaster, Schotterrassen u. dergl.) zu verwenden, der eine breitflächige Versickerung sicherstellt.

3.7 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch die Errichtung einer Tiefgarage, Parkhaus bzw. Garagen zulässig.

Tiefgaragenrampen, die nicht in einem Gebäude liegen, sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk, welches schallabsorbierend zu gestalten oder auszukleiden ist, zu versehen. Unterbaute Flächen sind außerhalb erforderlicher Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren, spartenfreien und fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 100 cm für Bäume III. Ordnung, sowie von mindestens 120 cm für Bäume II. Ordnung aufweisen.

3.8 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb des festgesetzten Bauraums, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Randeingrünung zulässig. Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4. Grünordnung

4.1 Pflanzgebot

Sämtliche durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen in den privaten Grünflächen lt. A 6.1. - A.6.3 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. Für zusätzliche Pflanzungen im Bereich der privaten Gärten sind die Pflanzen lt. C.1.1 nicht bindend.

Mit Pflanz- oder 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.

4.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

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

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

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

4.2.4 Sträucher 2 x verpflanzt, h 80-100 cm

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

- 4.3.1 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 ³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	20 - 28 m ³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe) und Obstbäume:	13 - 20 m ³

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

4.4 Zu begrünende Flächen

Die durch Planzeichen A.6.1 festgesetzte Randeingrünung entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit Baumreihen (je 10 m Straßenlänge 1 Baum), ansonsten mit dichten Strauchpflanzungen bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zu bepflanzen. Sie dürfen durch notwendige Zufahrten sowie Trafostationen unterbrochen werden.

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.

Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken sind beidseitig der Grenzlinie mindestens 1,5 m breite Pflanzflächen anzulegen und mit dichten Strauchpflanzungen bzw. freiwachsende oder geschnittenen Hecken zu bepflanzen. Besteht ein Betrieb aus mehr als einer Grundstückspartzeile, gelten die Bepflanzungsregeln nur an den Grenzen zu benachbarten Betrieben.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung der Bäume entlang der Erschließungsstraße 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.

- 4.5 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.

- 4.6 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Metall- oder Drahtgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm für Kleintiere und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am maßgeblichen Immissionsort i. S. Nr. A.1.3 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) tags/nachts in der Gesamtbelastung (Nr. 2.4 TA Lärm) nicht überschritten werden.

In Richtung benachbarten Gewerbebetriebe dürfen keine zu öffnende Fenster angeordnet werden, wenn die max. zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe von 65/50 dB(A) tags/nachts nach TA Lärm in der Gesamtbelastung (Nr. 2.4 TA

Lärm) nicht eingehalten werden können.

Für innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommende Personal- und Betriebsleiterwohnungen, Büroräume, Räume für soziale Zwecke und dergl. schutzbedürftige Räume ist in Abhängigkeit von Raumart / Nutzung und maßgeblichem Außenlärmpegel das jeweils erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu ermitteln. (s. Nr. 7 DIN 4109-1:2018-01).

- 5.2 Bei Beurteilungspegeln nachts von 50 dB(A) oder mehr vor notwendigen Fenstern von Schlaf und Kinderzimmern ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume über fensterunabhängige Einrichtungen (z.B.: Schalldämmlüfter, verglaste Loggien) sicherzustellen.
- 5.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Verträglichkeit (Belange Lärmschutz und Luftreinhaltung; Geruch) mit der bestandsgeschützten gewerblichen Nutzung zu führen.
- 5.4 Die Ermittlung der Außenlärm- bzw. Beurteilungspegel und die Umsetzung voriger Anforderungen sind im Rahmen des Bauvollzuges seitens des Entwurfsverfassers sicherzustellen.

C. 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
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	- Säulen-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Pyrus communis	- Gemeine Birne

Bäume 3. Wuchsordnung

Malus communis	- Wildapfel
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Sorbus aria	- Mehlbeere

und alle standortgerechten Obstsorten

Sträucher und Hecken:

Amelanchier ovalis	-gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-Hartriegel
Corylus avellana	-Haselnuss
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Deutzia magnifica	-Deutzie
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Hydrangea	-Hortensie
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Rosa i. S.	-Wildrose
Sambucus nigra	-Holunder
Syringa vulgaris	-Flieder
Viburnum lantana	-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.

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße 2082 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorzunehmen. Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der St 2082 errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen bzw. der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen).

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 m² 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).

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.

Neuerlegungen 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.

Neuere Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte, unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

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 im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt Nr. 153 DWA-M (Handlungsempfehlungen für die Bemessung und Planung zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

2.3 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 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittebeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

2.4 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. Fl.Nr. 277/9 wurde bereits auf Altlasten untersucht. Sollten bei den 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 Wendeplatzdurchmesser 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 Aufstellungsflächen 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.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.
- 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.

- 4.4 Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwendung von Radioisotopen o.ä.) die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten

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. Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (orange bzw. grün eingezeichnet) sowie die Stromversorgungsanlagen (rot eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im Bestandplanauszug in der Anlage zur Satzung zu ersehen.

Für eventuelle Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen sind die Anträge, die unter 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. Bauherren 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 Grundstücksentwässerungsanlagen 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. Werbeanlagen

Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Staatsstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Staatsstraße auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverboten bzw. Anbaubeschränkungen des Art. 23 BayStrWG hin geprüft werden.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur während der auf dem Grundstück herrschenden Betriebszeit erfolgen.

Soweit die Betriebszeit über Nacht reicht, sind die Lampen und Beleuchtung der Werbeanlagen in der zweiten Nachthälfte gedimmt einzustellen und in den frühen Morgenstunden abzuschalten.

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die Werbeflächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

7. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in direktem Anschluss an die ST 2082.

Mit Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet infolge Autoverkehrs muss gerechnet werden. Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der St 2082 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.

9. Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf Fl.Nr. 277/9 einen Teil einer mit der Nr. D-1-7836-0377 kartierten Bodendenkmalfläche. Diese ist beschrieben als Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, zudem Körpergräber der mittleren Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit und Bestattungsplatz mit Kreisgräben und Körpergräbern vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters. Für Fl.Nr. 277/9 liegt nach Angaben des Sachgebiets Tiefbau der Gemeinde eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Gemeindeverwaltung und das Landesamt für Denkmalschutz sind 8 Wochen vor Beginn der Aushubarbeiten zu informieren. Der Oberboden ist fachgerecht zu entfernen. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen. Archäologische Funde aus diesem Gebiet sollten der geschichtlich-heimatkundlichen Sammlung zur Verfügung gestellt werden.

10. 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 26.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2023 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 20.02.2024 hat in der Zeit vom 15.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2024 nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Fristsetzung bis 15.04.2024 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 in der Fassung vom 11.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Gemeinde Aschheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2024 den Bebauungsplan Nr. 172 in der Fassung vom2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Aschheim, am

.....
Robert Ertl,
Zweiter Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes Nr. 172 durch die Gemeinde erfolgte am2024. 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 vom2024 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Siegel

Aschheim, am

.....
Robert Ertl,
Zweiter Bürgermeister