(1)

Planbezeichnung: Gemeinde Aschheim
2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet
**Dornach - Östlich Feldkirchner Weg**
Gemarkung Dornach


Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**
Dipl.Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
**Serge Schimpfle**
Dipl.Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82266 Inning
Telefon 08143/959323
Telefax 08143/959325


| | |
|---|---|
| gefertigt am: | 21. 3. 2000 |
| geändert am: | 12. 9. 2000 |
| geändert am: | 24. 4. 2001 |
| geändert am: | 24. 1. 2002 |
| geändert am: | 8. 10. 2002 |
| geändert am: | 4. 2. 2003 |
| geändert am: | 31. 7. 2003 |

Gemeinde Aschheim
Eing. 06. Nov. 2003
EAPL ..... Beil .....

Die Gemeinde **ASCHHEIM**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

(2)

## A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den wirksamen Bebauungsplan für das Gebiet „Dornach - Östlich Feldkirchner Weg" in der Fassung vom 20. 6. 1995, rechtsgültig mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 3. 8. 1995, der mit seinen sonstigen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) 345 — höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 345 m²

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7.b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

b) III (II+D) — höchstzulässig **drei** Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,80 m, wobei das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist

II (I+D) — höchstzulässig **zwei** Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 4,75 m, wobei das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,30 m über der Straßenobekante liegen.

Der Kniestock darf bei 2 Vollgeschossen höchstens 1,65 m und bei 3 Vollgeschossen höchstens 0,45 m betragen; er ist an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Dachsparren zu messen.

c) Für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.

d) Für die Garagengebäude des vorgeschlagenen Grundstücks Nr. 36 wird die besondere Bauweise festgesetzt (Länge größer 8 m, Fläche größer 50 m²).

3. Bauliche Gestaltung

a) Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Pergolen und Veranden dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf max. 1/3 der Hauslänge überschreiten.

b) Die Gesamtbreite von Gauben darf max. 1,70 m betragen.

c) Bei der Doppelhausbebauung sind die Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grenze profilgleich auszuführen.

d) Dachüberstände dürfen max. 0,80 m betragen.

(3)

e) Für das Mehrfamilienhaus auf dem vorgeschlagenen Grundstück Nr. 36 sind Vorbauten an beiden Giebelseiten bis ins Dachgeschoß. Quergiebel mit einer Höchstbreite von 50 % der Hauslänge sowie Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 4,50 m und einer Firstlänge von höchstens 10,0 m zulässig.

4. Planzeichen

- Baugrenze
- vorgeschlagene Hauptfirstrichtung
- uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt)
- Fahrfläche
- Gehwegfläche
- Parkstreifen
- Straßenbegleitgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ga — Fläche für geschlossene Garagen gem. § 1 Abs. 3 GaV
- St — Fläche für Stellplätze
- M/F — Nebengebäude für Müll/Fahrrad
- Einzelbäume zu pflanzen
- SP1 — Spielfläche auszubauen gem. DIN 18034 für 3 bis 6jährige
- 12 — Vermaßung

(4)

## B. HINWEISE

1. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. 1. 2000 (BGVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei; ansonsten ist ein Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG durchzuführen.

Im Plangebiet ist mit höchsten Grundwasserständen bis ca. 1,5 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebsicher und wasserdicht bis 0,30 m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes generell nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten (Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber).

2. Versorgung

Geplante Baumaßnahmen im Bereich der Erdgas- und Wasserleitungen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung durch den Versorgungsträger durchgeführt werden.

- bestehende Wasserleitung der Stadtwerke München
- E — E — bestehende Erdgasleitung der Stadtwerke München

3. Vermaßung

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

4. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen 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 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für die Feuerwehr Zufahrten zu schaffen.

(5)

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg Mus für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann oder aufgrund der betroffenen Personengruppen im Gebäude eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu zeitaufwendig oder nicht möglich ist, sind **zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege** (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg).

Gegenliegende Dachfenster bestehen Bedenken.

Bei Maisonettenwohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen, ist eine direkte Anbindung aller Geschosse an einen notwendigen Treppenraum oder eine Außentreppe erforderlich (erster baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebiets ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25. 4. 1994 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

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

Werden auf dem Gelände geschlossene Großgaragen errichtet, sind diese mit Brandmeldeanlagen auszustatten (§ 16 GaV). Der Feueralarm muss bei der Feuerwehreinsatzzentrale des Landkreises München aufgeschaltet werden.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

Aschheim, den 31. Juli 2003 .....

Inning, den 31.7.2003 .....

(1. Bürgermeister) .....

(Planfertiger) .....

(6)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Aschheim hat in der Sitzung vom 21. März 2000 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

   Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs in der Fassung vom 12.9.2000 hat in der Zeit vom 16.2.2001 mit 19.3.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Die Gemeinde Aschheim hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 31. Juli 2003 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   (Siegel) Aschheim, den 7. November 2003

   .....
   Helmut J. Englmann
   1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss wurde am 13. November 2003 ortsüblich durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Gemeinde bekannt gemacht; die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und liegt einschließlich Begründung in den Räumen des Rathauses während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

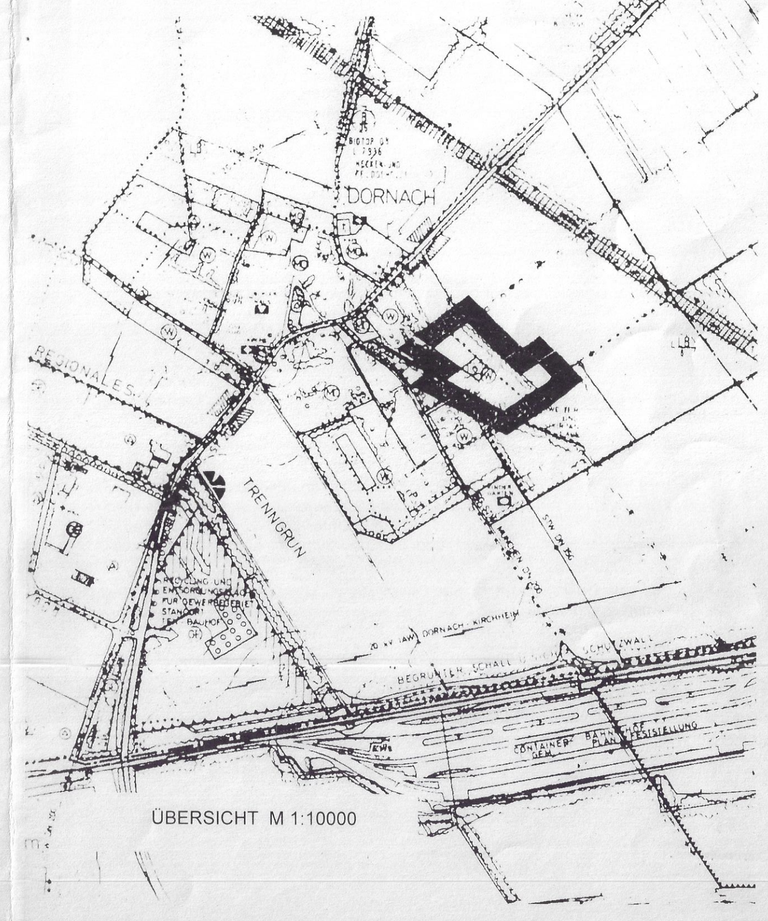
   (Siegel) Aschheim, den 30. Juli 2004

   .....
   Helmut J. Englmann
   1. Bürgermeister

(7)

GEMEINDE ASCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN
DORNACH-ÖSTLICH FELDKIRCHNER WEG
2.ÄNDERUNG




ÜBERSICHT M 1:10000