

Bebauungsplan Nr. 18, 12. Änderung „Traubinger Straße 18, Machtlfing: Fl.Nr. 1/1“

Präambel

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund

- §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S.250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 11.07.2024
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 11.07.2024

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Hinweise durch Planzeichen

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. MD I - Dorfgebiet - gem. § 5 BauNVO

1.2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird bauraumbezogen festgesetzt. Für den südlichen Bauraum wird eine GR von 120 m² festgesetzt, für den nördlichen eine GR von 600 m².

1.3. Die maximal zulässige Grundfläche für Terrassen (GRT) beträgt 35 m².

1.4. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhäusern: Muss mindestens 600 m² betragen.

3. Abstandsflächen

Die Geltung der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 20.01.2021 wird angeordnet, dies gilt jedoch nicht für den Bereich der Fl. Nr. 1/1, wo eine Baulinie angetragen ist.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, Haustyp A ist in einem Verhältnis von mind. 1:1,4 (Breite zu Länge) auszubilden.
- 4.2 Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen (i.S. von beheizten Wintergärten) sind bei den Gebäuden, die in 1. Reihe und somit direkt an der "Traubinger Straße" liegen nicht zulässig. Dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade, ausgenommen hiervon sind Balkone.
- 4.3 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.
- 4.4 Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom tiefsten Geländepunkt am bestehenden Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.
- 4.5 Abgrabungen sind nur bis max. 1,50 m und nur im straßenabgewandten Teil des Gebäudes an einer Seite des Gebäudes zulässig.
- 4.6 Aufschüttungen sind nur bis max. 0,50 m zulässig.
- 4.7 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein; ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- und Standgiebels.
- 4.8 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 4.9 Dachform
 - 4.9.1 Es sind nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig.
 - 4.9.2 Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer in roter oder rotbrauner Dacheindeckung zulässig.
- 4.10 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 4.11 Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- 4.12 Zulässiger Haustyp A für MD I:
max. 3 Vollgeschosse zulässig,
Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,00 m - max. 7,50 m
Dachneigung 30 - 38°
Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20 m.
- 4.13 Zulässige Dachaufbauten für Haustyp A
 - 4.13.1 Zwerchgiebel oder Standgiebel

Zwerchgiebel und Standgiebel sind bei Gebäuden, die in 1. Reihe und somit direkt an der "Traubinger Straße" liegen, nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

- max. Breite 6,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,50 m überschreiten.
- Es sind max. 3 Dachflächenfenster aber nur auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite zulässig.
- Der Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein
- Der First muss 0,50 m unter der Höhe des Firsts/der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- Die Dachneigung darf mit einer max. Toleranz von 5° wie zum Hauptgebäude ausgeführt sein.
- muss wie das Hauptgebäude/Hauptdach eingedeckt sein.

4.13.2 Giebelgaube/Schleppgauben/Dachflächenfenster/Firstverglasung

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
- Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig.
- Gauben müssen 4,00 m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- Die Breite der Gauben darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten.
- Gauben dürfen einen max. Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben.
- Die Größe von Dachflächenfenster (Rohbaumaße) darf max. 1,00 m x 1,30 m betragen.
- Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mind. 4,00 m voneinander haben.
- Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig.
- Firstverglasung ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig.

4.13.3 Zulässige Kombinationen

- nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel je Gebäudeeinheit (=Einzelhaus oder Doppelhaus) zulässig.
- nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel auf der einen Seite und max. 2 Dachgauben oder 3 Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite, nur 2 Dachgauben auf der einen und max. 3 Dachflächenfenster oder 2 Dachgauben auf der gegenüberliegenden Dachseite zulässig.
- Bei Einbau einer Firstverglasung ist keine Kombination mit anderen Dacheinbauten und -aufbauten zulässig.

Ausnahmsweise können bei bestehenden Gebäuden mit einer Länge von mehr als 25,00 m auch 3 Gauben auf einer Gebäudeseite zugelassen werden.

4.13.4 Ausnahmsweise können bei Umnutzungen und Teilersatzbauten mit Nachweis zur notwendigen Belichtung/Belüftung die oben genannten Kombinationen von Dachaufbauten unabhängig von den bereits bestehenden Dachaufbauten zugelassen werden. Darüber hinaus können ausnahmsweise Dachflächenfenster, mit Nachweis zur notwendigen Belichtung/Belüftung, zugelassen werden.

Unabhängig davon gilt jedoch, dass nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel je Gebäudeeinheit (=Einzelhaus oder Doppelhaus) zulässig ist.

- 4.14 Die Montage bzw. Installation von Photovoltaik- /Solaranlagen sind nur bündig in der Dachfläche, bzw. bündig in der Fassade zulässig. Aufgeständerte Varianten sind generell nicht zulässig.

5. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 5.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen/Stellplätze

- 5.2.1 Bei dem Gebäude mit einer max. zulässigen GR von 600 m² sind mind. 50% der notwendigen Stellplätze im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zu integrieren.

- 5.2.1.1 Ausnahmsweise können, bei Einfügung von Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 1,4,5,6,7 im Erdgeschoß des Hauptgebäudes die Stellplätze auch außerhalb des Gebäudes als Stellplätze dargestellt werden.

5.3 Tiefgaragen

- 5.3.1 Tiefgaragenrampen sind entlang der Traubinger Straße zu überbauen.
5.3.2 Die Ausfahrten sind so zu orientieren, oder durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass keine Blendung ausfahrender Autos an gegenüberliegenden Gebäuden auftreten können.
5.3.3 Der Einfahrtsbereich ist mit einem lärmarmen Belag zu versehen.
5.3.4 Lüftungsöffnungen, sowie die Öffnungen der Einfahrtsrampe sind mind. 5,00m Abstand von Fenstern, Terrassen oder Spielbereichen anzuordnen.
5.3.5 Mechanische Entlüftungen für Tiefgaragen müssen in das Hauptgebäude integriert und über Gebäudefirst abgeführt werden.

- 5.4 Garagen und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von max. 33° aufweisen und sind bzgl. Dachform und verwendeter Materialien an das Hauptgebäude anzupassen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen einheitlich zu gestalten, bzgl. Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe.

- 5.5 Garagen, Tiefgaragenrampen, sowie Nebengebäude/Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes liegen, das in 1. Reihe und somit direkt an der Traubinger Straße steht. Sie müssen mind. 3,00m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.

- 5.6 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss jedoch mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

- 5.7 Werden Garagen, sowie Tiefgaragenzufahrtsüberbauungen parallel zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Grenzbebauung errichtet, so ist deren Außenwand mind. 1,00m von der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche abzurücken. Der 1,0m breite Geländestreifen ist mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen oder zu beranken.

- 5.8 Die Garagenzufahrten und die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Grünordnung

- 6.1 Die gemäß der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume müssen, falls sie eingehen, durch die gleiche Art und folgende Qualität. 3xv, StU 14-16 ersetzt werden.
- 6.2 Thuja, Scheinzypresse und Blaufichte/Blautanne sind nicht zulässig.
- 6.3 Im Ortsrandbereich, dort wo die Gärten in den Außenbereich übergehen, bzw. dort wo der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet, muss ein 3-5m breiter Pflanzstreifen wie folgt bepflanzt werden: Pflanzvorschlag siehe Hinweise durch Text.
 - 6.3.1 Pro 150qm Grundstücksfläche sind 5 Großsträucher, sowie 2 Hausbäume zu pflanzen.
 - 6.3.2 Alternativ: Obstbaumpflanzungen, pro 100qm Grundstücksfläche 2 Hoch- oder Halbstammobstbäume pflanzen.
- 6.4 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind diese spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.
- 6.5 Hecken sind nur frei wachsend als Ortsrandeingrünung zulässig.

7. Erschließung

- 7.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

8. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Außenbereich hin und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
 - 9.1.1 Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,50m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Sichtdreiecks, hier sind max. 0,80m zulässig. Die untere Bezugshöhe stellt der Schnittpunkt der Straßenoberkante mit der Einfriedung dar
- 9.2 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.
 - 9.2.1 Ausnahmsweise können Sockel/Mauern bis maximal 90 cm Höhe zugelassen werden.

D. Hinweise durch Text

1. Erschließung

- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes anzuschließen, Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten, Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- Die Bauvorhaben müssen durch das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent abgesichert sein. Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §§ 62 und 63 WHG).
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind.
- Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Bauherrn/Antragsteller bei der Vorlage seines Bauantrages bei der Gemeinde Andechs zu erbringen! Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- Die Sicherung gegen wild abfließendes Wasser muss im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. „wild abfließendes Wasser“ liegen uns keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken, Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
- In den Überschwemmungsbereichen dürfen keine Geländeaufschüttungen etc. vorgenommen werden, da diese Abfluss und Retention negativ beeinflussen.

- Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich 41 - vorzulegen.
- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.
- Das Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen ist nach einer Vorbehandlung des Wassers gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.91 zu versickern.
- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdacht stammt.
- Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

2. Denkmalschutz

- Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art.8 DSCHG.
- Da bei 50% des Altortes von Machtfing mit untertägigen Bodenfunden zu rechnen ist sollte ein Bodeneingriff möglichst vermieden werden.
- Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.
- Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung - und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiburger, Tel. Nr. 089 / 2114361, Peter.Freiburger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.
- Die gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude, diese regeln sich nach dem Denkmalschutzgesetz.

3. Grünbereiche und Schutzzonen

- Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Baumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- Der Schutzstreifen der 20 KV-Kabel beträgt links und rechts 0,50m,
- Der Schutzstreifen der 20 KV~Freileitung beträgt links und rechts 7,50m.
- Baume dürfen im Bereich ohne Hochborde nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand errichtet werden.
- Bei Hochborden dürfen Bäume auf einen Mindestabstand von 1,00m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

3.1 Pflanzvorschlagsliste

Bzgl. Geeigneter Bäume und Sträucher wird auf die Listen im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung verwiesen.

4. Verkehr

- Die Straßenraumbreite soll im gesamten Ortsgebiet auf 5.50--6.00m aufgeweitet werden.
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Die neu geplanten Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

5. Immissionsschutz

- Durch die bestehende Landwirtschaft ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
- Die Zugangstüren zur Tiefgarage sollen möglichst dicht schließen. Diese Türen sind mit geräuscharmen mechanischen Türschließern auszustatten.
- Entlang der Traubinger Straße muss bei Umnutzungen oder Ersatzbauten dem Schallschutz Rechnung getragen werden, z.B. Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Seite zu situieren; Schallschutzfenster einzufügen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger des Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

6. Naturschutz und Landschaftsschutz

- 6.1 Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft. gem. § 1 a BauGB und § 8 a BnatSchG nicht gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Da es sich um einen Bebauungsplan über den Bestand handelt wird langfristig eine Reduzierung der Überbauung erreicht und somit auch eine Entsiegelung.
- 6.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 6.3 Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzrechts, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind zuvor z.B. aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Löschwasserversorgung

- Liegen Gebäude. bzw. Teile von Gebäuden in einem Abstand größer als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind eigene Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 bzw. nach BayBO notwendig.
- Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind einzuhalten.
- Die Löschwasserbedarfsermittlung ist durch den Betreiber des Trinkwassernetzes gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW ("Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung") durchzuführen. Bei Sonderbauten - Begriffsdefinition siehe Bayerische Bauordnung - ist dies durch einen Brandschutzfachplaner durchzuführen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

8. Brandschutz/Rettungswege

- Beim Bau von Tiefgaragen, sowie beim Einbau von Garagen in bestehende Gebäude, im Rahmen einer Nutzungsänderung, sind die notwendigen Öffnungen, wie Einfahrt und Fenster, so anzuordnen, das im Brandfall die Verrauchung der Treppenhäuser und Rettungswege ausgeschlossen ist.
- Bei Dachausbauten (bei Neu- oder Umbauten) deren Fußbodenoberkante 6.00m über dem Gelände liegt und somit kein Ausstieg über Fenster und Türen möglich ist, die mit den Leitern der Feuerwehr erreichbar sind, muss im Gebäude ein zweiter Rettungswege hergestellt werden. Im Einzelfall können auch außenliegende Rettungswege am Gebäude zugelassen werden, soweit nicht die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes damit berührt werden.

- Beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und öffentlichen, mit Großfahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsflächen mehr als 50 m, sind nach Bayerischer Bauordnung Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungsflächen anzuordnen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Bei Sonderbauten sind die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen eines gesamthaften Brandschutzkonzeptes auszuweisen.

- Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Liegt die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltzwecke genutzten, Geschosse im Mittel mehr als 7,0 m über der Geländeoberkante, kann der weite Flucht- und Rettungsweg nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich.

- Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleiternaufstellflächen auszuweisen, welche über eine Feuerwehrezufahrt (gern. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) mit einer öffentlichen, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche verbunden werden, Sofern kein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist einsatzbereit vor Ort sein kann, kann der zweite Flucht- und Rettungsweg nur baulich sichergestellt werden.
- Bei Sonderbauten kann der zweite Flucht- und Rettungsweg nichtebenerdiger Geschosse nicht mehr über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Tragbare Leitern und Hubrettungsfahrzeuge) auf Grund der zu erwartenden Personenzahlen erfolgen. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist bei Sonderbauten baulich herzustellen.

9. Bauliche Gestaltung

Bei Umnutzung oder Ersatzbauten der Gebäude mit dem Haustyp A muss die ursprüngliche Nutzung an der Fassade erkennbar sein.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde vom Gemeinderat am ... gefasst und am ... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB). ausgefertigt:

Ort, den
....., 1. BürgermeisterIn

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ort, den
....., 1. BürgermeisterIn