

GEMEINDE KIRCHHEIM ORTSTEIL HEIMSTETTEN

1. Geogr. Lage
1.1 Landkreis München

BEBAUUNGSPLAN NR. 20a

2. Maßstab
2.1 M = 1 : 1000

umfassend Teilflächen aus den Grundstücken 123, 123/2, 123/3, 124, 124/43 und 131

rechtswirksam seit 08.12.1983

2.3 Die Gemeinde Kirchheim erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO -

3. Bauart
3.1 diesen Bebauungsplan als

Satzung

4. Verabschiedung
4.1 München, den 2. April 1975

geändert den 31. Januar 1977

4.2 geändert den 4. Mai 1977

geändert den 11. Juli 1977

geändert den 17. Oktober 1977

geändert den 11. April 1983

4.3 Planfertiger: Dipl.-Ing. Ludwig Rischbeck
Beratender Architekt

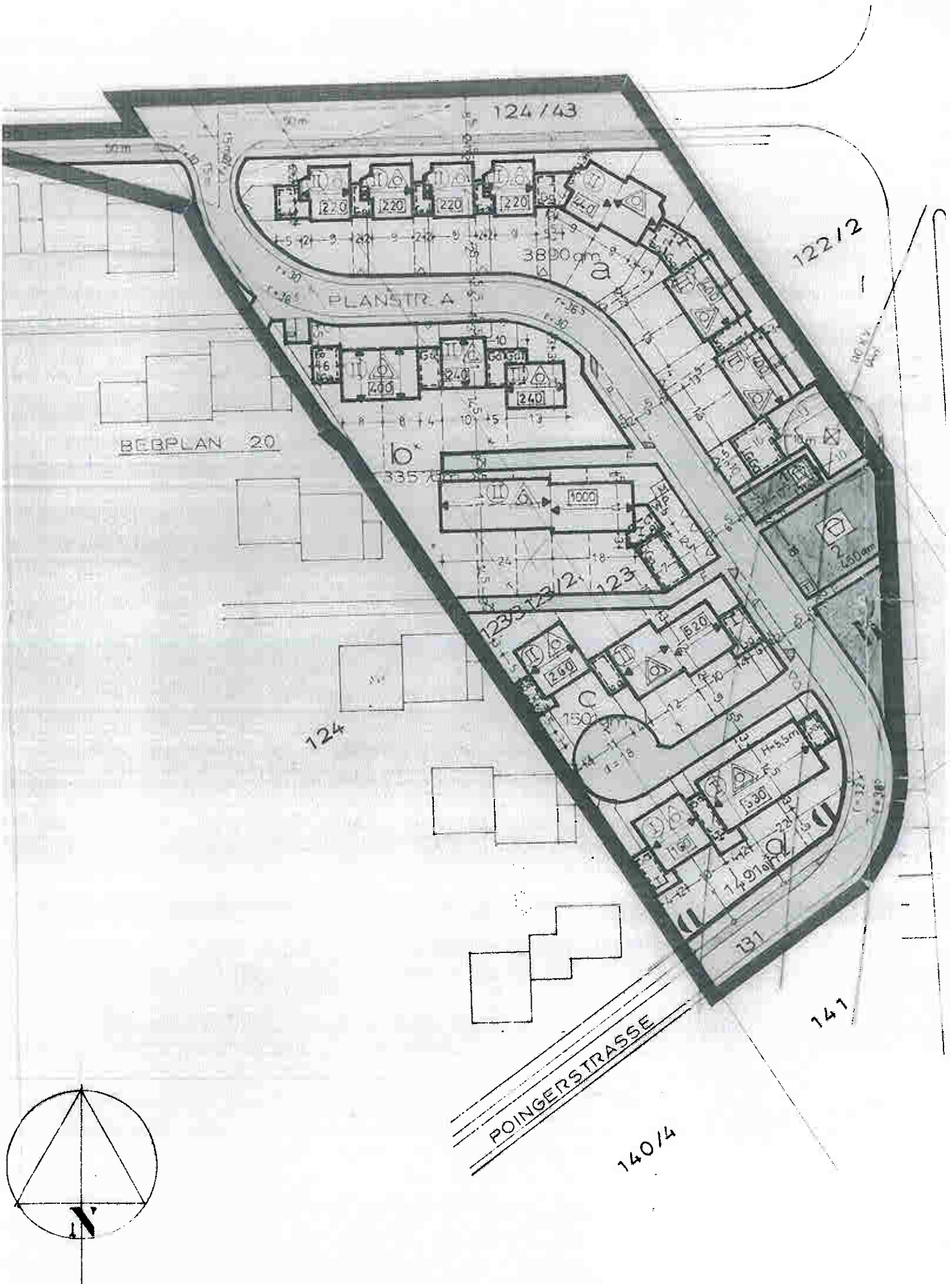
Ludwig Rischbeck

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 20a
8.11.83

7a/76 - Bl. 24/75


Landratsamt München

Beckerbauer





A Festsetzungen durch Planzeichen


1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zahl der Vollgeschosse zwingend; z.B. 2 Vollgeschosse zwingend

- 2.2  Höchstzahl der Geschosse; z.B. 1 Geschöß


- 2.3  Höchstzulässige Geschößfläche in Quadratmeter innerhalb einer Überbaubaren Fläche, z.B. 240 qm


- 2.4  max Firsthöhe 5,5m

3. Baugrenzen, Bauweise


- 3.1  Baugrenze

- 3.2  Baulinie


- 3.3  nur Hausgruppen mit Grenzbebauung zulässig


- 3.4  nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig


4. Verkehrsflächen

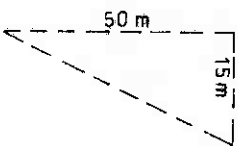
- 4.1  Straßen und Gehbahnen öffentlich

- 4.2  Fußwegeflächen öffentlich

- 4.3  Parkstreifen

- 4.4  Parkbuchten

- 4.5  Straßenbegrenzungslinie

- 4.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern z.B. 15m / 50m

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

Straßeneinmündung mit Radius, z.B. 10 m

4.7

(r=10)

5. Grünflächen

5.1



Gemeinschaftsgrünflächen

5.2



Kinderspielplatz

Größe und Ausstattung gemäß DIN 18 034

1 Kinder bis 6 Jahre

z.B. 2 Kinder 6 - 12 Jahre

450 qm

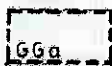
5.3



Wege- und straßenbegleitendes Grün

6. Sonstige Festsetzungen

6.1



Fläche für Gemeinschaftsgaragen

6.2



Fläche für Stellplätze

6.3



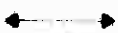
Fläche für Einzelgaragen

6.4



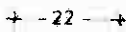
Ein- und Ausfahrten der Garagen,
Gemeinschaftsgaragen

6.5



Vorgeschriebene Firstrichtung

6.6



Maßzahl in Metern, z.B. 22 m

6.7



Schallschützwände

6.8



Wagenwaschplatz

6.9



Mülltonnenstandplatz

6.10



Trafostation

B Festsetzungen durch Text**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das gesamte Bauland ist nach § 9 BBauG und nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Nebenanlagen

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

2.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen, gut entlüfteten und gegen Einblick geschützten Sammelräumen bzw. -boxen unterzubringen.

3. Abstandsflächen

3.1 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

(siehe hierzu Erläuterungen in der Begründung)

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Dächer der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden. Vorgeschriebene Dachneigung $30 - 35^\circ$.
- 4.2 Die vorgeschriebene Dachneigung bei den erdgeschossigen Häusern beträgt im Bauraum d $10 - 16^\circ$.
- 4.3 Alle eingeschossigen Zwischenbauten oder Anbauten sind mit einem Flachdach zu versehen.
Für Garagen siehe 4.9
- 4.4 Für alle Einfamilienhäuser mit der gleichen Geschosshöhe darf nur ein einheitliches Dachdeckungsmaterial verwendet werden.
- 4.5 Kniestücke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von max. 40 cm über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit Außenwand zulässig.
- 4.6 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von $1,5 \text{ qm}$ oder $2 \times 0,8 \text{ qm}$ Glasfläche je Gebäude auf der Gartenseite zulässig.
- 4.7 Als Materialien sind zugelassen: gestrichener bzw. fluortierter Sichtbeton, verputztes Mauerwerk, kleinformatige anthrazitfarbige Asbestzementverkleidungen, lackiertes oder lasiertes Holzwerk.
- 4.8 Für Sichtblenden ist als Material nur Holz und verputztes Mauerwerk zulässig. Sie müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden.
Höhe: max. 2,00 m
Länge: max. 3,00 m
- 4.9 Die oberirdischen Garagen sind einheitlich zu gestalten. Vorgeschriebene Dachform Flachdach, vorgeschriebene Wandhöhe max. 2,75 m.
- 4.10 Die Höhe der Oberkante der Kellergeschoßrohdecke, bemessen von der fertigen Fuß- bzw. Wohnwegeoberkante, ist mit max. 0,30 m festgesetzt.
- 4.11 Im Bauraum d darf die Höhe der Häuser (OK Giebel) 5,50 m nicht überschreiten.

5. Gebot , sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 5.1 Die Grundstücke sind (jeder Bauraum einheitlich) einzufrieden.
Zulässiges Material: Rostgeschützter Maschendrahtzaun, mit Hecke hinterpflanzt oder Jägerzaun.
Einfriedungshöhe: max. 0,80 m über Geländeoberkante.

6. Grünordnungsplan

- 6.1 Die für den Bebauungsplan verbindlichen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze ergeben sich aus dem Grünordnungsplan.
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, in der Fassung vom 11.4.1983.

Planfertiger: Frau Regine Kühne,
Veilchenweg 83, 8021 Taufkirchen


7. Der Bebauungsplan 20_g ersetzt teilweise den Bebauungsplan 20.

8. Zuordnung der Gemeinschaftsflächen

- 8.1 Die Kinderspielplätze und die Gemeinschaftsgrünflächen sind allen zugeordnet.
- 8.2 Die Gemeinschaftsgaragen östl. der Planstraße A sind dem Bauraum a, westl. der Planstraße A sind den südlichen Häusern des Bauraumes b zugeordnet.

C Kennzeichnungen

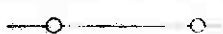




1. Schallschutzmaßnahmen

- 1.1 Gebäudeseiten, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sowie Art und Umfang der Maßnahmen gehen aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Dipl. Ing. Peter Niggel, Ottobrunn, in der Fassung vom 14.1.1977, geändert 4.5.1977, hervor.
- 1.2 Die mit Planzeichen  festgesetzte Schallschutzwand muß eine Höhe von 2,0 m aufweisen und aus schallabsorbierendem Material erstellt werden.
Absorptionsgrad nach DIN 52 212 = 0,7 bis 0,8.
Mittleres Schalldämmmaß $\alpha = 30$ dB

muß eine Höhe von 2,0 m aufweisen und aus schallabsorbierendem Material erstellt werden. Absorptionsgrad nach DIN 52 212 = 0,7 bis 0,8. Mittleres Schalldämm-Maß $r_m = 30$ dB.

- 1.3 Die mit Planzeichen **b** festgesetzte Schallschutzwand muß eine Höhe von 2,5 m aufweisen.
- 1.4 An der Räterstraße, im Bereich des Bauraumes a, dürfen nur Fenster von Nebenräumen angebracht werden.

D Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
4.  Vorschlag für die Stellung der Baukörper
5.  Die Lage des Bebauungsplanbereichs im Gemeindegebiet und die Perzellennummern gehen aus dem angefügten Flächennutzungsplanausschnitt hervor.
6. 123 Flurnummer, z.B. Flur 123
7. a Kennzeichnung der Bauräume, z.B. a

8. In den Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf die Geschößfläche angerechnet.

E Nachrichtliche Übernahmen

1.  Einflußbereich der Hochspannungsanlage

GRÜNORDNUNGSPLAN

ALS BESTANDTEIL DES
BEBAUUNGSPLANES 20a

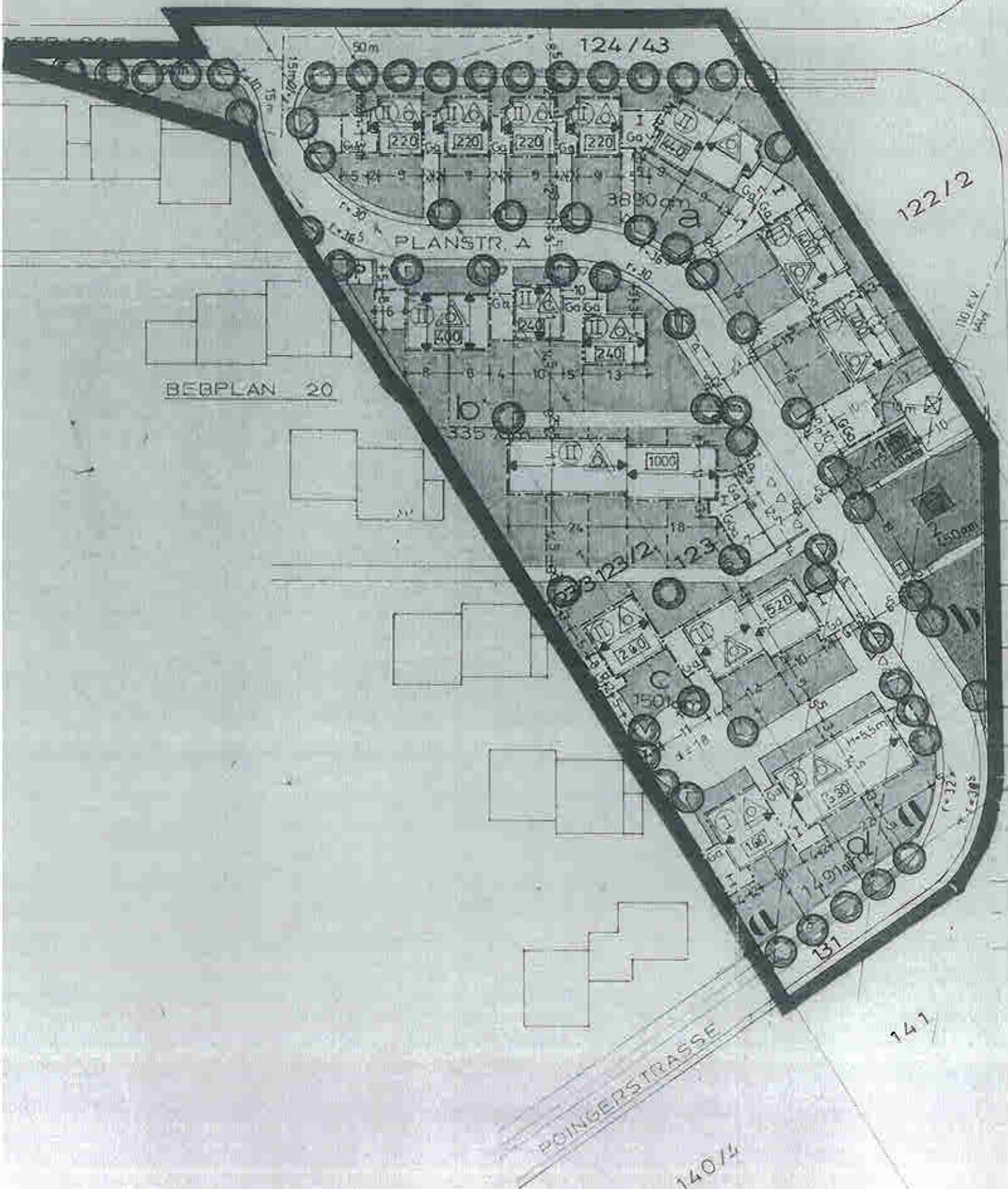
DER GEMEINDE
HEIMSTETTEN

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 8.11.83 Nr. IV 7a176-BC2475
Landratsamt München
A.
Böckerbauer

PLANFERTIGER

REGINE KÜHNE
INGENIEUR FÜR LANDESPFLEGE
JÄGERSTRASSE 17
8025 UNTERHACHING
TELEFON 0 89 / 6 11 17 71

15.2.77
GEÄNDERT 10.5.77
GEÄNDERT 11.7.77
GEÄNDERT 11.4.83



BEBPLAN 20

PLANSTR. A

124/43






122/2

POINGEPOSTRASSE

140/4

141

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Zu pflanzende Bäume
3.  Straßen- und Wegebegleitgrün
4.  Gemeinschaftsgrünfläche mit Kinderspielplätzen - Ausstattung gemäß DIN 18 054
1 Kinder bis 6 Jahre
2 Kinder 6 - 12 Jahre
5.  Privates Grün

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Baumarten für die durch Planzeichen Nr. 2 festgesetzten Bäume:
An der Römerstraße:
 Tilia euchlora (Krimlinde)
An der Poinger Straße und an der Planstraße A:
 Prunus 'Kanzan' (Zierkirsche) oder
 Crataegus carrierei (Dorn)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn)
Am Kinderspielplatz und in den Privatgärten:
 Quercus pedunculata (Eiche)
 Betula verrucosa (Birke)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Pinus silvestris (Kiefer)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Tilia cordata (Winterlinde)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Mindestpflanzgröße für Bäume an Straßen:

Hochstämme 20/25 cm Stammumfang, Astansatz in
mind. 2,50 m Höhe,

für die übrigen festgesetzten Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche 16/18 cm Stammumfang

2. Die Flächen, die durch Planzeichen Nr. 3 als
Straßen- und Wegebegleitgrün festgesetzt sind,
sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Arten: *Symphoricarpos chin.* 'Hancock'
(niedere Schneebeere)

Cotoneaster, niedere Formen
(Felsenmispel)

Salix purpurea 'Nana'
(niedere Purpurweide)

Chaenomeles japonica (Scheinquitte)

Pflanzgröße mind. 40/60 2 x verpflanzt

Pflanzdichte 2,5 Gehölze / qm

3. Garagenwände, die an Straßen- und Wegebegleit-
grün grenzen, sowie die im Bebauungsplan unter
6,7 festgesetzten Lärmschutzwände sind mit Klet-
terpflanzen zu begrünen:

Arten: *Parthenocissus tric.* 'Veitchii'
(Wilder Wein)

Hedera helix (Efeu)

Pflanzdichte: mind. alle 2,00 m eine Pflanze

4. Im unmittelbaren Bereich der Kinderspielplätze
dürfen keine Arten gepflanzt werden, die Gift-
stoffe enthalten.

5. Zäune an den Gartenseiten sind gemäß Festsetzung durch Text Nr. 7.2 des Bebauungsplanes zu hinterpflanzen. Für die Anlage von geschnittenen Hecken sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Taxus baccata (Eibe)

Picea excelsa (Fichte)

Pflanzdichte 2,5 Pflanzen / lfm.

C. HINWEISE

1. Mit der Planung der Außenanlagen insbesondere der Kinderspielplätze ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.
2. Für die durch Planzeichen Nr. 5 festgesetzten privaten Grünflächen bestehen mit Ausnahme der durch Planzeichen Nr. 2 festgesetzten Einzelbäume und der durch Festsetzung durch Text Nr. 5 festgesetzten Heckenarten keine Festsetzungen für die Bepflanzung.