

Beckerbauer

GEMEINDE KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN

GEMEINDETEIL HEIMSTETTEN

LANDKREIS MÜNCHEN

b-PLAN NR. 29/A ; GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN ; GEMEINDETEIL HEIMSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

Maßstab 1:1000

umfassend die Flurnummern: 73, 74, 74/1, 75, 75/1,
75/2

sowie Teilflächen der Flurnummern: 71/2, 72, 73/3, 73/4,
73/5, 81/7, 84



der Gemarkung Heimstetten

Die Gemeinde Kirchheim bei München erläßt aufgrund
des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des
Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen
Baurechtordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung





gefertigt am	02.09.1981	geändert am	1.07.1985
geändert am	21.03.1982		
geändert am	21.06.1982		
geändert am	21.11.1982		
geändert am	17.01.1983		
geändert am	2.05.1983		
geändert am	27.02.1984		
geändert am	9.04.1984		
geändert am	17.09.1984		
geändert am	11.03.1985		
Entwurfsverfasser	Dipl. Jng. Ludwig Rischbeck, Heimstetten Dipl. Jng. Herman Wenzel, München		

Rischbeck

A.	Festsetzungen	5.2.1
1.	<u>Geltungsbereich</u>	
	 Grenze des räumlichen Geltungsbe-	5.2.1
	reichs.	5.2.2
2.0	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	5.2.3
2.1	Das gesamte Bauland ist nach § 9 Bun-	
	desbaugesetz in Verbindung mit § 4 Baunutzungsver-	5.2.4
	ordnung als <u>Allgemeines Wohngebiet</u> festgesetzt.	
2.2	 Erwerbsgärtnerei	5.3
2.3	Je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus sind nur zwei Wohnungen	
	zulässig. (§ 4 Abs 4 BauNVO)	
3.0	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
3.1	II Zahl der Vollgeschosse als Höchst-	5.4
	grenze z.B. 2 Vollgeschosse.	
3.2	Für Balkone, Loggien, Treppenzugänge, Erker, Dachvor-	
	sprünge, Vordächer und Sichtschutzblenden ist eine	5.5
	Baugrenzen- und Baulinienüberschreitung bis zu max 2m möglich.	
3.3	<u>400</u> Höchstzulässige Geschosfläche in qm	5.5.1
	innerhalb des Bauraums	
	eines Grundstücks, z.B. 400 qm.	
3.4	Für Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern beträgt	
	die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, für Grundstücke im	
	Bereich der geschlossenen Bebauung 0,6, mit Ausnahme	5.5.2
	Baufläche (15)	
3.5	Flächen von in Gebäude integrierten Garagen werden	
	nicht auf die zulässige Geschosfläche angerechnet.	
3.6	<u>Nebenanlagen</u>	
3.6.1	Für Nebenanlagen wird ohne Anrechnung auf die zulässige	
	Geschosfläche eine Grundfläche von max. 9 qm je Ein-	
	familienhaus-Grundstück für Einzel- und Doppelhäuser	5.5.3
	festgesetzt.	

- 3.7.2 Nebengebäude sind den Hauptgebäuden gestalterisch anzugleichen. Die Stellung der Nebengebäude kann, ungeachtet der Baugrenzenfestsetzung, wahlweise in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder der Garage oder in einer hinteren Ecke des Grundstücks erfolgen. Holzkonstruktionen sind zugelassen.

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsfläche

- 4.1  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Nur Doppelhäuser zulässig
- 4.4  Nur Hausgruppen zulässig
- 4.5 9 Geschlossene Bauweise

4.6  Baugrenze


4.7  Baulinie

4.8 Abstandsflächen im Bereich der geschlossenen Bebauung:

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Atriumhöfen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. (3) BayBO vorschreibt, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

Die Überdeckung der Abstandsflächen der beiden östlichen Gebäude im Bauquartier (10) ist abweichend von Art. 6, Abs. (2) BayBO zulässig.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen der Garagen auf dem nordwestlichen Grundstück in Bauquartier (11) ist zulässig.

4.9  Abgrenzung eines Baugebiets

5.0 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens, gemessen von der fertigen Straßenoberkante in Straßennähe, ist an der Längsseite mit max. 0,30 m festgesetzt. Im Bereich der Atriumbebauung mit 0,50 m.

5.1.1 Veränderungen der Geländeoberfläche, insbesondere Abgrabungen vor Kellerfenstern sind nur mit Zustimmung des Landratsamtes und der Gemeinde zulässig.

5.2 Im gesamten Baugebiet sind für Haupt- und Nebengebäude nur geneigte Dächer als Satteldächer und oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 23 - 52 für erdgeschossige Gebäude und von 23 - 46 für alle übrigen Gebäude zulässig. Ausnahmeweise können für untergeordnete Bauteile und Elemente im Bereich der geschlossenen Bauweise Flachdächer zugelassen werden.

5.2.1 Die Dachneigungen von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie innerhalb der geschlossenen Bauweise sind einheitlich zu wählen, jedoch sind Ausnahmen von dieser Festsetzung im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

5.2.1.1 Nur Errichtung von Gemeinschaftsantennen zulässig.

5.2.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

5.2.3 Bei einer Dachneigung über 35° sind Dachgaupen zugelassen.

5.2.4 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind liegende Dachfenster Haus und je Dachseite nur bis zu einer Größe von zweimal 1,0 qm Glasfläche zulässig.

5.3 Kniebockdächer dürfen über dem 2. Vollgeschoß, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren - senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,20m nicht überschreiten.

5.4 Geschößzahl und Traufhöhe sind bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

5.5 B a u s t o f f e

5.5.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Farbige Gestaltung von Außenflächen ist ausnahmsweise zulässig.

5.5.2 Nicht zugelassen für Außenwände sind folgende Baustoffe: Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen, Steinverkleidungen, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff-, Metall- oder undurchsichtige und farbige Glasfassaden, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen sowie ungestrichenes Metall mit Ausnahme von Kupfer.

5.5.3 Für Dächer sind rote, nicht engoblierte Ziegel oder vergleichbare Werkstoffdachplatten vorzusehen. Ausnahmsweise können für zusammenhängende Gebäude einheitlich gestrichene Blecheindeckungen zugelassen werden.


Verglasungen zur aktiven und passiven Ausnutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise über die Maßgabe der Ziffer 5.2.4 hinaus zulässig, ebenso sind Wintergärten ausnahmsweise über die Maßgabe der Ziffer 3.5.1 hinaus zulässig.

ch an-
unge-
Ver-
er in

lässig

eschlos-
Grund-
en Atriumhöfen
es
aus-
bst-
von
westlichen

Ge-
Reh-
fest-
m.
Ab-
hang
chände
lt-
dge-
den
geord-
ord-

5.5.4  Mauer h = 1,70 m ü. OK Gelände

5.6 Einfriedungen


5.6.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen und rückwärtigen Grenzen dürfen nicht aus unverputztem Mauerwerk, Rohrmatten, Stacheldraht, Kunststein, Riemchenverkleidungen, Platten aus Kunststoff oder Metall, Staketten aus Kunststoff und geschlossenen Bretterwänden hergestellt oder nachträglich angebracht werden.

5.6.2 Die Höhe der Einfriedungen darf mit Ausnahme von Hecken 1,2 m nicht überschreiten.

5.6.3 Bei Vorgärten unter 3m Tiefe ist eine Einfriedung unzulässig.

6.0 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1  Fahrbahnen, Gehwege

6.1.1  Verkehrsberuhigte Bereiche, Fahrbahnen und Gehwege mit wechselnden Oberflächenbelägen. Bei den festgesetzten Verkehrsflächen ist die befestigte Fahrbahn in einer Breite von 4,50 m auszugestalten.

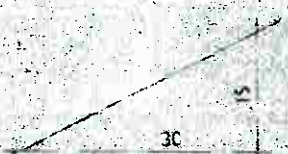
6.1.2  Parkstreifen bzw. Parkbucht

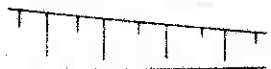
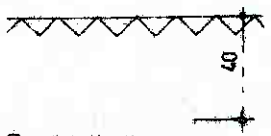
6.2  Straßenbegleitgrün


6.3  Straßenbegrenzungslinie

6.4  Fußweg

6.4.1  Überdeckter Durchgang

6.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante am angrenzenden Fahrbahnrand unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

- 6.6  Straßenböschung
- 6.7  Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- 7.0 Garagen

- 7.1  Fläche für Garagen
- Garagen sind nur als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig. Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind ausnahmsweise Garagengruppen bis zu 5 Garagen als offene Carports zulässig.

- 7.1.1  PKW-Abstellplatz

- 7.2 Garagen dürfen nur auf den für sie bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- 7.3 Doppelgaragen, mit Ausnahme von voll im Gebäude integrierten Garagen, müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

8.0 Versorgung, Entsorgung


- 8.1  Umformerstation

- 8.1.1  Gasübernahmestation

- 8.2 Jedem Haus sind bewegliche Abfallbehälter (Einzeltonnen) zuzuordnen und gegen Einblick zu schützen.

9.0 Grünordnung

- 9.1  Öffentliche Grünflächen


- 9.2  Spielplatz mit Größenangabe in qm, Ausstattung nach DIN 18034. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministers für Landesentwicklung und Umweltfragen hinsichtlich der Verwendung von giftigen Pflanzen ist zu beachten.

- 9.3  Private Grünfläche

9.4 Die für den Bebauungsplan verbindlichen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken etc. gehen aus dem Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Florian Doll, Am Fischerberg 9, 8051 Palzing vom 2.5.1983 hervor.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.


10.0 Immissionsschutz


10.1  Schallschutzmaßnahme in Form einer geschlossenen Riegelbebauung mit Maßangabe über NN (Beispiel: 525.50m über NN)
Überdeckte Durchgänge sind als Ausnahme zulässig und schallschluckend auszukleiden.

10.2

10.3 Innerhalb des Bereichs C_a der Zone C müssen die Außentüren/Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen (Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719).

10.4 A* - D* Auf den zwischen diesen Punkten entlang der Lärmschutzmaßnahmen liegenden, lärmzugewandten Fassaden/Dachflächen sind zur Belüftung notwendige Fenster/Türen von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) unzulässig.

10.5  A - B, C - D Auf den zwischen diesen Punkten liegenden, lärmzugewandten Fassaden/Dachflächen angeordnete Fenster/Türen von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) müssen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämm-Maß 35-39 dB).

10.6  B - C Auf den zwischen diesen Punkten liegenden, lärmzugewandten Fassaden/Dachflächen angeordnete Fenster/Türen von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) müssen der Schallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämm-Maß 40-44 dB).

10.7 Zum Einbau kommende Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen, etc. dürfen das bewertete Schalldämm-Maß der Fenster/Türen nicht mindern.

fläche

10.8 In Fällen, in denen sich die Anforderungen an die Fenster/Türen überschneiden (Straßenverkehrs- und Bahnlärm mit Fluglärm) gelten jeweils die höheren Anforderungen.

10.9

Dop-
er
hms-
agen

10.10 Lärmzugewandte Außenwände müssen im Bereich der Heizkörpernischen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen.

flächen
nen

10.11 Werden bei Baukörpern, die Teil der geschlossenen Riegelbebauung sind, Dachgeschosse ausgebaut, muß die Dachhaut ein bewertetes Schalldämm-Maß von 40 dB aufweisen.


Inte-
l-
hei-
nd

10.12 Festsetzungen bezüglich der Baufläche Nr. 18.

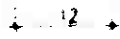
10.12.1 Alle Fenster/Türen von Aufenthaltsräumen (Art. 45 BayBO) müssen der Schallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämm-Maß 40-44 dB).

10.12.2 Alle zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind mit schallgedämpften, mechanischen Zwangslüftungen auszustatten.

lton-

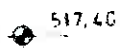
10.13  Lärmschutzwall mit Angabe der Kronenhöhe z.B. 522,80 ü. NN.

11.0 Vermaßung

11.1  Maßzahl in Metern z.B. 12 m

11.2 R = 6 Kurvenradius in Metern z.B. 6 m

m,
Be-
niste-
Umwelt-
ng von
n.

11.3  Höhenkote mit Maßangabe z.B. 517,40 m ü. NN

ungen
n etc.
chi-
ing

uungs-

er ge-
langabe

aus-
tend

Außen-
bewer-
lisen

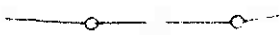
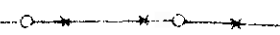
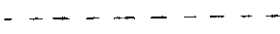


ent-
iegen-
dachflä-
che
räumen

n lie-
en/
r Türen
(BayBO)
3 gemäß
es

n liegen-
dachflä-
von Auf-
rüssen
VDI 2719
Lärm-Maß

rich-
B der

B. Hinweise

- 1.0  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.1  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.2  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 1.3 73 Flurnummer
- 1.4  Vorschlag für die Stellung der Gebäude
- 1.5  Bezeichnung einer zusammenhängenden Baufläche, z.B. 10
- 1.6 Auf den lärmzugewandten Fassaden der im Inneren des Planungsgebietes liegenden Häusern sollten nach Möglichkeit keine zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.
- 1.7 62 dB (A) Äußere Begrenzung der Lärmschutzzone C des Verkehrsflughafens München-Riem.
- 1.8 Auf den lärmzugewandten Seiten der geschlossenen Riegelbebauung - s. A 10.1 - sowie im Bereich der Baufläche Nr. 18 ist mit erheblichen Überschreitungen der für WA zulässigen Planungsrichtpegel zu rechnen. Auch im Inneren des Planungsgebietes ist nicht zuletzt wegen des auftretenden Fluglärms mit Richtpegelüberschreitungen zu rechnen.
- 1.9 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig; Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchheim festzulegen.

Kirchheim, 23. 08. 1985

Kirchheim, 23. 08. 1985

Tischler

(Entwurfsverfasser)

i.A. Luchter