

# GEMEINDE KIRCHHEIM ORTSTEIL HEIMSTETTEN

LANDKREIS MÜNCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 b

„HEIMSTETTENER ZENTRUM SÜD“ M=1:1000

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 107, 107/34 bis 107/41, 108 und 108/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Fl. n. 104, 105, 106 und 118 der Gemarkung Heimstetten.

Die Gemeinde Kirchheim erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauZG - in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Verfassung - BayVerf - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO -

diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g

Aufhebung, Änderung, Ergänzung - Aufhebung  
des Bebauungsplans genehmigt mit Verfügung  
vom 03.03.1986 N. IV 70/76-3L 27/84

Landratsamt München

I. A.

Beckerbauer

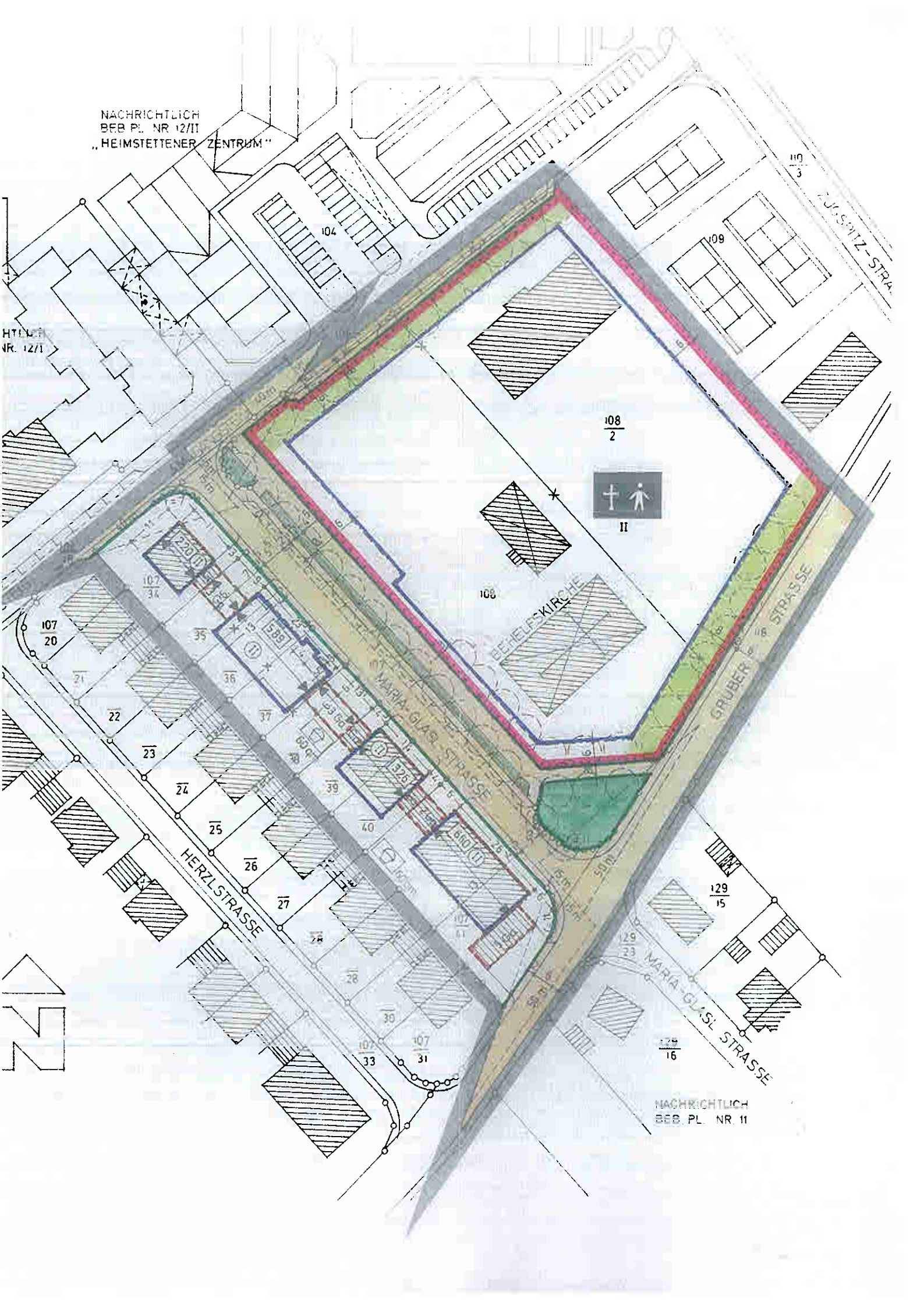
München, den 20. April 1974  
geändert, den 29. Oktober 1974  
geändert, den 4. Juli 1983  
geändert, den 3. Okt. 1983  
geändert, den 5. Mai 1986

Planfertig: 3. 11. 1986  
Dr. Ing. Peter Brühl  
Capl. Ing. Ludwig Rindler  
Gerhard-Avenarius

*Trachner*

NACHRICHTLICH  
BEB. PL. NR. 12/II  
„HEIMSTÄTTENER ZENTRUM“


HTL  
NR. 12/I




NACHRICHTLICH  
BEB. PL. NR. 11

# A. Festsetzungen durch Planzeichen

## 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1  Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse zwingend

2.2  Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Fläche, z.B. 220 qm

## 3. Baulinien und Baugrenzen


3.1  Baulinie

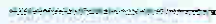
3.2  Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

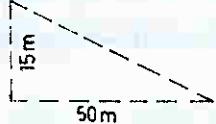
4.1  Straßen und Gehbahnen

4.2  Parkstreifen


4.3  Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen zu bepflanzen

4.4  Straßenbegrenzungslinie


4.5  Straßeneinmündung mit Radius in Metern, z.B.  $r = 7$  m

4.6  Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern, z.B. 15m/50m


## 5. Öffentliche Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche


## 6. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

6.1  Fläche für den Gemeinbedarf / Kath. Pfarrzentrum mit Kindergarten

## 7. Sonstige Festsetzungen

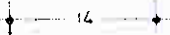
7.1  Fläche für Garagen


7.2  Pflanzstreifen, privat

7.3  Zu pflanzende Großbäume (unregelmässig)

7.4  Regelmässige Baumreihe

7.5  Vorgeschriebene Firstrichtung

7.6  Maßzahl in Metern, z.B. 14 m

7.7  Privater Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre mit Größenangabe in Quadratmetern, z.B. 50 qm, Größe und Ausstattung gemäß DIN 18034. Die Beschriftung des Bauplan-Spielplatzes erfolgt mit dem Planzeichen 7.7.1.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes ist, soweit es nicht von dem Baugrundstück für Gemeinbedarf (Pfarrzentrum) in Anspruch genommen wird, als Allgemeines Wohngebiet nach § 9 BBauO und § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Nebenanlagen

- 2.1 Alle beweglichen Abfallbehälter sind in den Garagen oder in überdachten, gut entlüfteten und gegen Einblick geschützten Sammelräumen unterzubringen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung westlich der Maria-Glasl-Straße ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Summe der Geschosflächen in jeder überbaubaren Fläche festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung in den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

- 3.2 Innerhalb des Gemeinbedarfsgebietes ist ein Turm mit einer Höhe von maximal 40 m vorgesehen.

### 4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Baukörper der zweigeschossigen Gebäude westlich der Maria-Glasl-Straße sind mit Satteldächern von 25 bis 30° Neigung zu versehen und mit Ziegeln zu decken.

- 4.2 Die bereits erbauten Garagen sind mit Flachdächern versehen. Die noch zu errichtenden Garagen müssen ein Satteldach erhalten, das in Dachneigung und -deckung mit dem zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen ist.

- 4.3 Als Materialien sind zugelassen:  
Verputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, lackiertes oder lasiertes Holzwerk, Dachpfannen aus Ton oder ziegelfarbig engobiertem Beton.

- 4.4 Die Baukörper im Baugrundstück für Gemeinbedarf (Pfarrzentrum) sind der umgebenden Bebauung in der Materialwahl anzupassen.

- 4.5 Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohdecke, gemessen von der fertigen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf bei Wohngebäuden bis zu zwei Vollgeschossen das Maß von 0,50 cm nicht überschreiten.

### 5. Verbot, sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 5.1 Die Einfriedungen der Baugrundstücke westlich der Maria-Glasl-Straße sind als Maschendrahtzaun von höchstens 1 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung auszuführen. Die Vorgärten auf der Ostseite der Gebäude westlich der Maria-Glasl-Straße dürfen nicht eingefriedet werden.  
Die Einfriedung des Grundstücks für den Gemeinbedarf (Pfarrzentrum) gegen den Fußweg östlich der Maria-Glasl-Straße ist als Hecke auszuführen. Für übrigen Grundstückseiten dürfen nicht eingefriedet werden.

## 6. Stellplätze

- 6.1 Die sich aufgrund der Gemeinbedarfseinrichtungen ergebenden notwendigen Stellplätze sind innerhalb der für diese Einrichtungen festgesetzten Bauräume herzustellen.

## 7. Schallschutz

- 7.1 Für alle innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Kath. Pfarrzentrum) zur Ausführung kommenden Baukörper - Kirche, Glockenturm ausgenommen - ist zum jeweiligen Bauantrag ein entsprechender, alle relevanten Lärmemitteln berücksichtigender Schallschutznachweis vorzulegen.

## 8. Begrünung

- 8.1 a) Humusierung: Alle nicht befestigten Flächen sind ausreichend zu humusieren. Rasenflächen mindestens 25 cm stark, Pflanzflächen mindestens 40 cm stark.

- b) Für die Bepflanzung werden folgende standortgerechte Arten vorgeschlagen:

### Großbäume

*Quercus pedunculata* (Eiche), *Tilia cordata* (Winterlinde),  
*Fraxinus excelsior* (Esche), *Betula verrucosa* (Birke), *Ulmus glabra* (Ulme),  
*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie).

### Kleinbäume

*Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Carpinus betulus* (Hainbuche),  
*Acer campestre* (Feldahorn)

### Sträucher

*Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Prunus spinosa* (Schlehen),  
*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Viburnum lantana* (Schneeball),  
*Ligustrum vulgare* (Rainweide), *Eujonymus europaea* (Pfaffenkäppchen), Wildrosen, Blüten- und Ziergehölze (ca. 20 % der Gesamtsträuchermenge).

- c) Anzahl und Größe der Pflanzen: mindestens je 200 qm Gesamtfläche 1 Solitär- bzw. Alleebaum in der Mindestgröße: Höhe 300 bis 500 cm, Stammumfang 18 bis 22 cm; bei Strauchpflanzungen je nach Art etwa 1 Stück/qm, bei bodenbedeckender Bepflanzung je nach Art 3 bis 5 Stück/qm. Die Pflanzfläche muß mindestens 10 v.H. der Gesamtfläche betragen.

- 8.2 Begrünungspläne: Den Bauanträgen sind Begrünungspläne im Maßstab 1:200 beizugeben, die detaillierte Pflanzangaben und Angaben über die Kinderspielflächen auf den Baugrundstücken enthalten.







## 9. Sichtdreiecke

- 9.1 Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m über Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrbahnmitteln, freizuhalten, ausgenommen hochstämmige Bäume mit einem Astansatz mit mindestens 3,50 m Höhe.

## 10. Aufhebung angrenzender Bebauungspläne

- 10.1 Dieser Bebauungsplan hebt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne festzusetzen

### C HINWEISE

1.  Bestehende Hauptgebäude
2.  Bestehende Nebengebäude
3.  Bestehende Grundstücksgrenzen
4.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5.  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
6.  Vorschlag für die Stellung der Baukörper
7.  $\frac{108}{2}$  Parzellennummer, z.B. 108/2

8.  Abzubrechendes Hauptgebäude

9. Durch die von der benachbarten Tennisanlage sowie den südlich der Gruber Straße situierten Sportplatz ausgehenden Emissionen kann es zu Störungen innerhalb des Planungsgebietes kommen.
10. Bei der Überplanung der Gemeinbedarfsfläche (Kath. Pfarrzentrum) sind die von der benachbarten Tennisanlage ausgehenden Lärmemissionen in besonderem Maße zu berücksichtigen.  
Zur Ausführung kommende Wohnungen, Gemeinschaftsräume etc. sind nach Möglichkeit im Westbereich des Umgriffes zu situieren. Zusätzlich ist auf eine schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung zu achten.

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.74 wurde mit der Begründung gemäß § 26 Abs.6 BBauG vom ~~10.06.74~~ 20.08.86 bis ~~10.07.74~~ 19.09.86 in der Baubehörde der Gemeinde Kirchheim ausliegt.

Kirchheim, den 05.12.88



*[Signature]*  
H. Schuster  
Bürgermeister

2. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.11.86 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.11.86 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kirchheim, den 05.12.88



*[Signature]*  
H. Schuster  
Bürgermeister

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.03.86, Az.: 7a/76-BL 24/74 Kirchheim gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und zum Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 6.7.82 (BVerl. S. 450) genehmigt.

Kirchheim, den 05.12.88



*[Signature]*  
H. Schuster  
Bürgermeister

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16.12.86 veröffentlicht durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 16.12.86 auf jeder Wochentag des Parteiverkehrstages von 10 - 18 Uhr und Dienstag bis Freitag von 8 - 12 Uhr in der Baubehörde der Gemeinde, Am Samstag 9 in 8011 Kirchheim, einesehen werden.

Kirchheim, den 05.12.88



*[Signature]*  
H. Schuster  
Bürgermeister