

Kirchheim bei München

Bebauungsplan Nr. 36 H

für das Gebiet entlang des Stockäckerrings, der
Teufelsäckerstraße, Rentamtstraße und
Graf-Andechs-Straße ("Das Dorf")

Inhalt

- Festsetzungen durch Planzeichen
(Teil 1, Plan gesondert beigelegt)
 - Festsetzungen durch Text (Teil 2)
 - Begründung
 - Anlagen zur Begründung:
Schemaschnitte
mit Darstellung des maximal zulässigen Gebäudeprofils
und der zulässigen Stellplatzanordnung nach Teilgebieten
- Bestandsaufnahme
- Tabelle: Exemplarisch untersuchte Einzelgrundstücke
 - Lageplan: Gebäudebestand, Zahl der Vollgeschosse,
Dachneigung
 - Lageplan: Teilgebiete mit vergleichbarer Bebauung,
ermittelte GFZ, Markierung der untersuchten
Einzelgrundstücke
 - Planzeichnung: Vorentwurf
mit eingearb. Änderungen bis 07.02.1995

Planbezeichnung:

Kirchheim bei München Bebauungsplan Nr. 36 H für das Gebiet entlang des Stockäckerrings, der Teufels- äckerstraße, Rentamtstraße und Graf-Andechs-Straße („Das Dorf“)

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 113, 113/16 bis 59, 113/61 bis 104, 113/106, 113/108 bis 122, 113/125 bis 194, 113/197 bis 228, 113/133 bis 136

Planfertiger:
Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Architektur und Stadtplanung
Wörthstraße 13
81667 München
Tel. 089 / 448 60 37
Fax. 089 / 48 49 62

Plandatum:
Entwurf 13.03.1995
geändert 20.04.1998
geändert 18.01.1999

Die Gemeinde
Kirchheim bei München

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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. 127), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.1.1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Die Satzung besteht aus Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen und
Teil 2: Festsetzungen durch Text

Teil 2

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit **WR** bezeichnete Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Das mit **WA** bezeichnete Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen und Betriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.



Fläche für Gemeinbedarf / Kindergarten

2.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der Fests. 5.10 zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

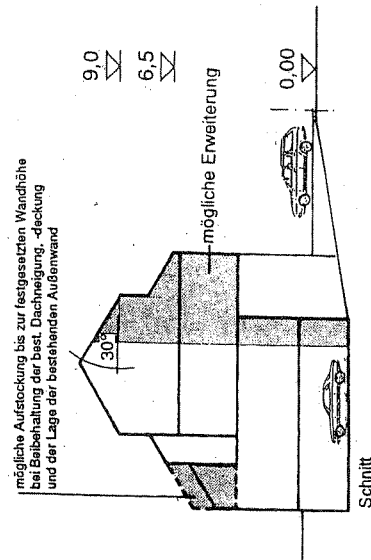
3.1 GR 510 zulässige Grundfläche als Höchstgrenze, z.B. 510 qm

Im Teilgebiet 4 darf die zulässige Grundfläche durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen um folgende Flächenmaße überschritten werden:

Fl.Nr. 113/98: 850 qm Fl.Nr. 113: 700 qm
Fl.Nr. 113/59: 2.000 qm





3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse


II + D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Staffelgeschoß gemäß folgendem Schemaschnitt:





Schnitt

3.3 **b** besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m
 Für die Teilgebiete 2 WR, 4 WA (Fl.Nr. 113/98) und 4 WA (Fl.Nr. 113 und 113/125) ist auch besondere Bauweise - gebäudelänge über 50 m zulässig.

- 3.4  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
-  nur Hausgruppen zulässig
-  nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.5  Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung und unterschiedlicher Bauweise

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1  Baugrenze
 Hinsichtlich der Abmessungen der Bauräume gilt die Planzeichnung, sofern nicht gesonderte Maße festgesetzt sind.
- 4.2  höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,5 m


Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Höhe der Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen.

4.3 Bei Bauräumen, die sich über mehr als ein Grundstück erstrecken, ist ein Zusammenbau der Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Festsetzung 5.2 zwingend.

4.4 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind durch die unter Fests. 5.9 genannten baulichen Anlagen zulässig.

4.5 Untergeordnete Bauteile i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO sind allgemein zulässig, jedoch nicht an Gebäudeseiten, an denen bereits ein Anbau gemäß Fests. 5.9 errichtet wurde.

5. **Bauliche Gestaltung**

5.1  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
 Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Satteldächer sind mit mittigem First auszubilden.

- DN 40° - 45° zulässige Dachneigung, z.B. 40° bis 45° Grad
- 5.2 Bei Kommunbebauung ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude bei gleicher Dachdeckung zulässig. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Firstrichtung, Dachdeckung sowie Trauf- und Organgausbildung zu wählen.

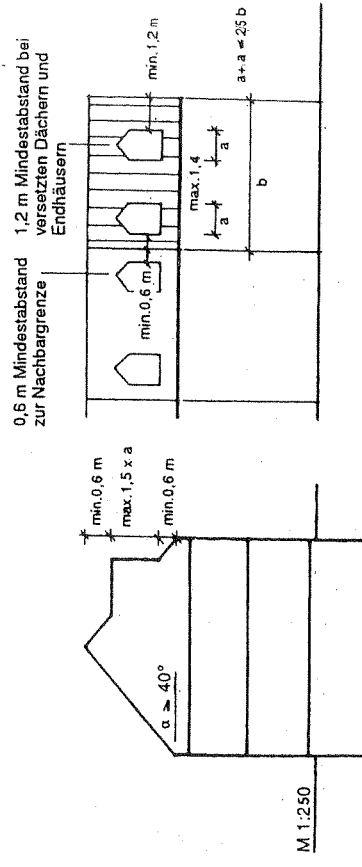
5.3 Aufstockungen von bestehenden Gebäuden sind bis zur festgesetzten maximalen Wandhöhe nur unter Aufnahme der Lage der bestehenden Außenwand, der Dachneigung und -deckung zulässig. Festsetzung 5.2 gilt sinngemäß.

Anbauten an bestehende Gebäude sind hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung anzupassen. Beim Anbau des Nebengebäudes (Garage) an das Hauptgebäude ist zwischen der Traufe des Hauptgebäudes und dem First des Nebengebäudes ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten. Auf die erläuternden Darstellungen (Schemaschnitte) in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird hingewiesen.

5.4 Dachüberstände vor Wänden und offenen Stütz- bzw. Hängekonstruktionen sind auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken.








5.5 Die **Belichtung des Dachraumes** ist zulässig über stehende Fenster in den Giebelseiten der Gebäude, Dachflächenfenster und Gauben, bzw. Zwerggiebel gem. Fests. 5.6. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind pro Dachfläche höchstens 2 liegende Dachfenster mit einer Fläche von je 1,0 qm zulässig. Bei Einzelhäusern darf je 3 qm Trauflänge 1 liegendes Dachfenster mit einer Fläche von 1 qm erstellt werden.

5.6 Die Errichtung von **Gauben** (alseitig von Dachflächen umgeben) und **Zwerggiebeln** ist nur ab einer Dachneigung von über 40° auf dem Hauptgebäude zulässig. Zwerggiebel sind nur auf der Gartenseite zulässig. Die Breite von Gauben darf 1,4 m, die von Zwerggiebeln 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten, ihre Höhe ist maximal bis zum 1,5-fachen der Breite zulässig. Der Abstand von Dachgauben und Zwerggiebeln zu First, Traufe und Nachbargrenze muß mind. 0,6 m betragen. Bei versetzten Dächern und Endhäusern ist zum Ortsgang ein Abstand von mindestens 1,2 m einzuhalten. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/5 der Hausbreite nicht überschreiten.



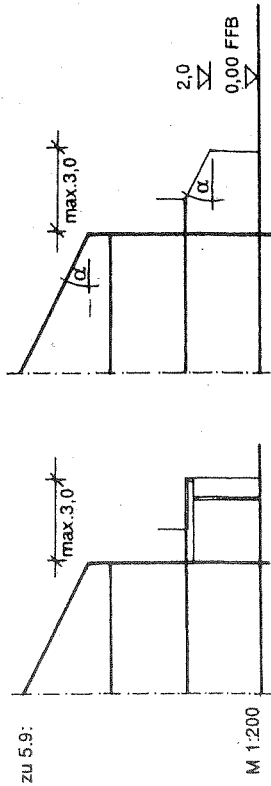
5.7 Dachgauben einer zusammenhängenden Hausgruppe sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Abmessungen, Dachform und -neigung, Material, Fensterteilung, Farbgebung usw.) dem Hauptdach anzupassen und einheitlich auszuführen.

5.8 Die Errichtung von Solaranlagen ist grundsätzlich möglich. Kollektorfächen sind als zusammenhängendes Band entlang des Dachfirstes anzuordnen.

- 6.2 Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachplatten in ziegelroten Farbönen zu verwenden. Gauben, Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech gedeckt werden.
7. **Einfriedungen**
- 7.1 Einfriedungen sind nur entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sie als sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune auszubilden. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Alle Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Die Höhe ist auf 1,2 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- 7.2 Im Bereich von Vorgärten und KFZ-Zufahrten sind Einfriedungen unzulässig.
8. **Öffentliche Verkehrsflächen**
- 8.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung
- 8.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.3  Parkbucht
- 8.4  Fußweg
Durchgang
- 8.5  Straßengrenzungsline
9. **Garagen und Stellplätze**
- 9.1  Umgrenzung der Flächen für KFZ-Stellplätze
- 7 St
Ga
DGa
61 TG
47 GTG
45 GTG
- offener Stellplatz, z.B. 7 offene Stellplätze
Garage, Carport
Doppelgarage
Tiefgarage, z.B. 61 Tiefgaragen-Stellplätze
Gemeinschaftstiefgarage mit 47 Stellplätzen, zugeordnet den Grundstücken FL.Nr. 113/88, 113/98 und 113/134
Gemeinschaftstiefgarage mit 45 Stellplätzen, zugeordnet den Grundstücken FL.Nr. 113, 113/125 und 113/98
- 9.2  Tiefgaragenzufahrt
Zufahrtsrampe
- 9.3 In Bereichen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit 1 KFZ-Stellplatz, in Bereichen mit Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit 1,5 KFZ-Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
- 9.4 KFZ-Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten auch für die Garagengebäude.

5.9 Wintergärten und Pergolen

- 5.9.1 Wintergärten und offene sowie mit Glaskonstruktionen überdachte Pergolen sind nur im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig. Ihre Breite darf sich über die gesamte Hausbreite erstrecken. Bei Einzel- u. Doppelhäusern dürfen Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m unterkellert werden.
- Beim Unterbau vorhandener Balkone ist die Oberkante des Wintergartens/der Pergola auf die Unterkante der Balkonplatte zu beziehen. Pergolen sind möglichst waagrecht auszuführen. Die Dachneigung von Wintergärten ist so weit als möglich dem Hauptgebäude anzugleichen. Überdachte Pergolen dürfen eine Dachneigung von max. 10° aufweisen.
- 5.9.2 Bei Reihenhäusergruppen sind Wintergärten / Pergolen an einer Nachbargrenze zwingend anzubauen; die verbleibende Wohngartentiefe muß mindestens 10 m (inklusive Vorgarten) betragen. Die Wand zum Nachbargrundstück als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 20 cm (mit Blechabdeckung) und einem seitlichen Vorsprung von 15 cm auszuführen.
- 5.9.3 Bei Endhäusern darf der Wintergarten / die Pergola auch über Eck geführt werden. Die seitliche Länge darf maximal die halbe Hausbreite betragen. Voraussetzung ist, daß ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 4,0 m eingehalten wird.
- 5.9.4 Bei Wintergärten ist die thermische Trennung zwischen Innen- und Außenräumen in Ebene der Außenwand aufrecht zu halten, d.h. bestehende Fenster können in Fenstertüren umgebaut werden, aber nicht entfallen.
- 5.9.5 Wintergärten sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Die lichte Höhe an der Traufseite - Maß von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Dachkonstruktion - ist auf 2,0 m beschränkt.




- 5.10 Werden neben den gem. Fests. 9.1 zulässigen Garagen selbständige Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einfriedungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9,0 qm betragen. Sie sind entweder als Vergrößerung des Garagengebäudes auch über den dafür vorgesehenen Bauraum hinaus
Gerätehäuschen oder Kleinglashaus im Gartenbereich mit einer max. Wandhöhe von 2,0 m zulässig. Gerätehäuschen und Kleinglashäuser sind von unbebauten Grundstücksgrenzen mindestens 0,6 m abzurücken und mit Sträuchern in Wandhöhe abzupflanzen.
- 5.11 Absenken der Geländeoberfläche und Abgrabungen vor Gebäuden ist unzulässig.
6. **Materialien**
- 6.1 Für Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sind verputzte und hell gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig. Gaubenseitenwände können auch in Kupfer- oder Zinkblech verkleidet werden.

10. Grünordnung

10.1 

öffentliche Grünfläche

10.2 

öffentlicher Kinderspielfeld für Altersgruppe Kleinkinder bis 6 Jahre, Ausstattung gemäß DIN 18034

10.3 

private Grünfläche

10.4 

bestehende, zu erhaltende Bäume



bestehende, zu erhaltende Pflanzbereiche mit Sträuchern und Bäumen

10.5 Die auf den privaten unbebauten Grundstücksflächen bestehenden Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Größe zu ersetzen. 20% der unverseigten Grundstücksfläche ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

10.6 Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind unverseigt auszubilden. Als Beläge sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen zu verwenden.

11. Immissionsschutz



bestehender Schallschutzwall

519,70

Höhe Oberkante über N.N., z.B. 519,70 m

12. Ver- und Entsorgung

12.1 

Fläche für Versorgungsanlage, Trafostation



Wertstoffsammelstelle

12.2 Es sind nur bewegliche Abfallbehälter mit Einhausung zulässig. Die Einhausung ist bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern auf dem privaten Grundstück in die straßenseitige Einfriedung, falls diese zulässig, zu integrieren. Müllhäuschen müssen eingegrünt werden.

13. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

B. HINWEISE

1. 

Bezeichnung für Teilgebiete, z.B. Teilgebiet Nr. 1

2. 

bestehende Grundstücksgrenze

3. /104 Flurstücksnummer; z.B. 113/104

4.  bestehendes Gebäude

5. Im Bereich der Einmündung der Räterstraße sowie im Obergeschoß der Gebäude entlang der Heimstetterer Straße kann es aufgrund der verminderten Schutzwirkung des Lärmschutzwalles zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte kommen (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).

6. Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen.

6a. Bestehende Hausanschlüsse dürfen nicht mit Wintergärten, überdachten Pergolen oder sonstigen Bauwerken überbaut werden.

In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, daß der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher - einzelnen Haushalt - gesondert feststellbar ist.

6b. Unverschmutztes Oberflächenwasser, auch von Dachflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser, auch von Dachflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Bei der Entwässerung von stark beanspruchten Verkehrsflächen sind den Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorzuschalten. Bezüglich der wasserrechtlichen Gestattung für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser wird geraten, sich mit dem Landratsamt München - Sachgebiet Wasserrecht - in Verbindung zu setzen. Anfallendes Schmutzwasser ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

6c. Der höchste Grundwasserstand (HHW) befindet sich ca. 4 m unter natürlichem Gelände. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltspunkt 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 höchsten Grundwasserstand ausgeführt werden.

7. Bei Neubau, Anbauten und Errichtung von Nebengebäuden ist auf schützenswerten Baumbestand zu achten.

8. Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2,0 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zum benachbarten Grundstück: generell 2,0 m von der Grenze).

9. Bei Flachdachgaragen wird auf die Möglichkeit einer Flachdachbegrünung hingewiesen.

10. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
11. Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens ist als Kote über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

Verwendete Planunterlagen

Amliche Katasterblätter M. 1 : 1.000, Nr. 2740, 2741, 2755, 2756
Die Planzeichnung wurde mit Hilfe eines Computerzeichenprogrammes auf Basis der Katasterblätter erstellt. Die Katasterblätter wurden digitalisiert und an die vorhandenen amtlichen Koordinatenpunkte angepaßt. Die Zeichnung ist jedoch aufgrund fehlender Flurdaten zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

München, den Kirchheim b. München, den

..... (1. Bürgermeister)

(Planfertiger)