

elände zu  
g der  
ue  
urch ein

erlich.  
und  
geführt

d mit  
t für  
41 c

nit  
t über  
a dabei

en sind.  
chten,

erung von

ser kann  
ber der


32-35/86

GEMEINDE KIRCHHEIM  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 57/H 1. ÄNDERUNG**  
**GEWERBEGEBIET ÖSTL.**  
**DER AMMERTHALSTR.**

ENTWURF

M = 1:1000

Architekten:

  
dipl. Ing. rudi & monika sodomann  
aventinstr. 10 80469 münchen  
tel. 089/295573 fax 089/2904194

Fassung vom: 03.04.2000





geändert am: 05.03.2001











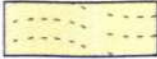



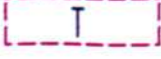
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 57 H mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet westlich der Ammerthalstraße, nördlich der Kreisstraße M 1 im Ortsteil Heimstetten, umfassend die Flur Nr.: 171/2 und 171/10 der Gemarkung Heimstetten.

Die Gemeinde Kirchheim erlässt auf Grund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.





Dieser Plan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr 57 H.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     |    | Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans  |
| 1.  |   | Art der baulichen Nutzung  |
| 1.1 | <b>GE</b>   | Gewerbegebiet (Siehe hierzu Nutzungseinschränkung unter Punkt B.5.1)<br>Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nur die in Nr. 1 aufgeführten Anlagen allgemein zulässig, wenn nicht mehr als 1 WE/ Grundstück errichtet wird.<br>Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind folgende Nutzungsarten ausgeschlossen: Speditionsbetriebe, reine Lagerbetriebe, Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen (Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt) Beherbergungsbetriebe, Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution, Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung des täglichen Bedarfs. |
| 2.  |   | Maß der baulichen Nutzung  |
| 2.1 |  | Geschossflächenzahl, z.B. 1,47   |
| 2.2 | 0,53  | Grundflächenzahl, z.B. 0,53<br>Obergrenze inkl. Überschreitungsregelung gem. § 19 Abs.4 BauNVO ist GRZ = 0,8   |
| 2.3 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung  |
| 3.1 |  | Baugrenze  |
| 3.2 | Wh. 14,0 m  | max. Wandhöhe in Meter über OK. angrenzender Erschließungsstraße, z.B.: 14,00 m. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenwand.   |
| 3.3 | o,b   | offene und besondere Bauweise (Baukörperlänge über 50m Länge möglich)  |
| 4.  |   | Baugestaltung  |
| 4.1 | FD max. 7°  | Flachdach mit Angabe der max. Neigung, z.B. 7°   |
| 4.2 | SHD   | Scheddach<br>Scheddächer sind mittensymmetrisch anzuordnen (keine Sägezähndächer). Der Schedfirst darf die Gebäudetraufe- bzw. Attika max. um 2,5 m überragen.   |

- 2.1  Geschossflächenzahl, z.B. 1,47
- 2.2  Grundflächenzahl, z.B. 0,53  
Obergrenze inkl. Überschreitungsregelung  
gem. § 19 Abs.4 BauNVO ist GRZ = 0,8
- 2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 3.1  Baugrenze
- 3.2  max. Wandhöhe in Meter über OK. angrenzender Erschließungs-  
straße, z.B.: 14,00 m. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der  
Attika bzw. der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenwand.
- 3.3  offene und besondere Bauweise (Baukörperlänge über  
50m Länge möglich)
4. Baugestaltung
- 4.1  Flachdach mit Angabe der max. Neigung, z.B. 7°
- 4.2  Scheddach  
Scheddächer sind mittensymmetrisch anzuordnen (keine Sägezahn-  
dächer). Der Schedfirst darf die Gebäudetraufe- bzw. Attika max. um  
2,5 m überragen.
5. Grünordnung
- 5.1.1  bestehende, zu erhaltende Bäume
- 5.1.2  bestehende, zu erhaltende Strauchgruppen
- 5.2  private Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 6.1  Maßzahl in Meter, z.B.: 6 m
- 6.2  Böschung
- 6.3  bestehende Geländehöhen ü. NN
- 6.4  Fläche für Trafostation

C. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Flurnummern, z.B.: Flur Nr. 171/10
- 1.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.3  Gebäude bestehend
- 1.4  Von Bebauung freizuhaltende Zone  
(gem. Art. 23 Abs. 1 Nr.2 BayStrWG)

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| B.    | Festsetzungen durch Text  | 4.6       |
| 1.1   | Nebenanlagen<br>Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bis auf Abfallhäuschen und Tiefgaragenabfahrten sonstige Nebenanlagen unzulässig.   | 4.6.1     |
| 1.2   | Abstandsflächen<br>Innerhalb der ausgewiesenen Bauräume sind die Abstandsflächen des Art. 6 Abs.4 BayBO für Gewerbegebiete einzuhalten.   | 4.8       |
| 1.3   | Stellplatznachweis<br>Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (gem. IMBek. v. 12.2.1978, Anlage zu Abschn.3, MABl. s.181) heranzuziehen.  | 5.<br>5.1 |
| 2.1   | Werbeanlagen  |           |
| 2.1.1 | Werbeanlagen, die an Einfriedungen angebracht sind oder die Oberkante Flachdachabschluss überragen, sind unzulässig. Weiter sind unzulässig bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen. Leuchtschriften, die auf die M 1 hineinwirken sind nicht zugelassen. Die Breite der Werbeanlage darf den Baukörper nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlagen wird für Großbuchstaben auf 1,20 m, für Kleinbuchstaben auf 0,80 m festgesetzt. Informationstafeln an Einfahrten dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten, größere Tafeln können bei einer farblich und grafisch zurückhaltenden Gestaltung ausnahmsweise zugelassen werden. | 5.2       |
| 2.2.  | Solaranlagen und Energiedächer sind zulässig.   |           |
| 2.3   | Einfriedungen sind nur in sockelloser, transparenter Bauart (Maschendraht, Gitter, o.ä.) in max. 2 m Höhe zulässig.   |           |
| 2.4   | Sockelhöhe  |           |
| 2.4.1 | Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 1,20 m über der Geländeoberkante liegen. Der Sockelbereich ist aussenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.  | 5.3       |
| 2.5   | Fassadengestaltung  |           |
| 2.5.1 | Fensterlose Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Grell farbige und stark reflektierende Materialien sind für die Fassaden und Dachdeckung unzulässig, Verglasungen sind hiervon nicht betroffen.   |           |
| 3.    | Zufahrten<br>Die bestehenden Zufahrten von der Ammerthalstraße zu den Grundstücken sind zur Erschließung heranzuziehen. Andere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, Alleepflanzung entlang der Ammerthalstraße in diesen Bereichen ergänzt wird. Grundstückszufahrten von der M 1 sind unzulässig.  |           |
| 4.    | Grünordnung   |           |
| 4.1   | Die privaten Grünflächen gem. Ziff. A.5.2 sind als zusammenhängende Gehölzstreifen aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen. Art und Menge der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dem Pflanzkatalog der Ziff. B.4.2 zu entnehmen.  |           |
| 4.1.1 | Die Anlage von Befestigungsflächen (wie Parkplätze, Feuerwehrumfahrten o. dergl), Entsorgungseinrichtungen o.ä. in den privaten Grünflächen (Ziff. A.5.2) ist nicht gestattet.  | D.        |
| 4.1.2 | Werden Grundstücke geteilt, ist entlang der neuen Grundstücksgrenzen beidseitig ein Grünstreifen von min. 2,5 m Breite mit der Bepflanzung gem. Ziff.4.1 anzulegen.   | 1.1       |
| 4.2   | Pflanzkatalog   | 1.2       |

3. Zufahrten  
Die bestehenden Zufahrten von der Ammerthalstraße zu den Grundstücken sind zur Erschließung heranzuziehen. Andere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, Alleepflanzung entlang der Ammerthalstraße in diesen Bereichen ergänzt wird. Grundstückszufahrten von der M 1 sind unzulässig.
4. Grünordnung
- 4.1 Die privaten Grünflächen gem. Ziff. A.5.2 sind als zusammenhängende Gehölzstreifen aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen. Art und Menge der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dem Pflanzkatalog der Ziff. B.4.2 zu entnehmen.
- 4.1.1 Die Anlage von Befestigungsflächen (wie Parkplätze, Feuerwehrumfahrten o. dergl), Entsorgungseinrichtungen o.ä. in den privaten Grünflächen (Ziff. A.5.2) ist nicht gestattet. D.
- 4.1.2 Werden Grundstücke geteilt, ist entlang der neuen Grundstücksgrenzen beidseitig ein Grünstreifen von min. 2,5 m Breite mit der Bepflanzung gem. Ziff.4.1 anzulegen. 1.1
- 4.2 Pflanzkatalog 1.2
- 4.2.1 Zur Wahl stehende Alleebäume StU. 20 - 25 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn
- 4.2.2 Zur Wahl stehende Bäume StU. 18 - 20 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus serotina - Traubenkirsche 350/400  
Quercus robur - Stieleiche 1.3
- 4.2.3 zur Wahl stehende Sträucher  
2xv, o.B., H = 60/100 cm  
Pflanzabstand: 1 Stück/m  
Pflanzung in Gruppen zu 5 - 7 Stück  
Corylus avellana - Haselnuss  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare atr. - Liguster  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rosa hugonis u.a. Wildrosenarten
- 4.3 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. 1.4  
Auf diesen Flächen ist ein Baum der Ziffer B.4.2.2 je 25 qm Bodenfläche und ein Strauch der Ziffer B.4.2.3 je 1 qm Bodenfläche zu pflanzen. 1.5
- 4.4 Unbefensterte Fassaden sind dauerhaft zu begrünen.
- 4.5 Oberirdische Parkflächen
- 4.5.1 Parkplätze sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Stellplatz eine Pflanzfläche des Mindestausmaßes von 2,5 x 2,5 m Grundfläche entsteht. Jede Pflanzinsel ist mit einem Baum der Ziff. 4.2.1 anzulegen.
- 4.5.2 Oberirdische Pkw - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzeilen o.ä. Gestaltungselemente zu gliedern. 2.

- 4.6 Unterirdische Parkflächen 3.
- 4.6.1 Tiefgaragen sind mit einer Mindesterddeckung von 60 cm zu überschütten und gem. Ziff. B.4.3 gärtnerisch anzulegen. Die Obergrenze von GRZ 0,8 (gem. § 19 Abs.4 BauNVO) ist zu beachten. 4.
- 4.8 Die Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen. 5.

5. Immissionsschutzfestsetzungen

- 5.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emmissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreitet (Nutzungsbeschränkung). 6.  
7.

- 5.2 Für die Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für Betriebsleiter; Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist grundsätzlich ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB und für Büros von mindestens 35 dB erforderlich.

Für Fassaden, die nach Nordosten zur angrenzenden A99 hin orientiert sind, sind entsprechen ihrem Abstand zur Straßenmitte der A 99 folgende höhere resultierende Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  vorzusehen:

| Abstand zur Straßenmittenachse der A 99 | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Fassade $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 für Whg./Büroräume |
|---|--|
| bis 75 m                                | 50 db/ 45 dB   |
| bis 135 m                               | 45 dB/ 40 dB   |
| sonst                                   | 40 dB/ 35 dB   |

- 5.3 Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung des maßgeblichen Innenpegels gewährleisten. Dazu kommt neben dem Einbau von herkömmlichen Schalldämmlüftern auch der Einbau von Wintergärten (mit versetzt angeordneten Lüftungsflügeln und schallabsorbierender Decke) sowie der Einbau zentraler Belüftungsanlagen in Betracht. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenfläche nicht mindern. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass ausreichender Luftwechsel bei ausreichendem Lärmschutz gewährleistet ist.

D. Hinweise durch Text

- 1.1 Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1) auf Grund des von der Kreisstraße M 1 und der Autobahn A 99 einfallenden Verkehrslärms z.T. erheblich überschritten
- 1.2 Wenn Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) beantragt werden, kann von der Genehmigungsbehörde der Nachweis gefordert werden

D. Hinweise durch Text

1.1 Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1) auf Grund des von der Kreisstraße M 1 und der Autobahn A 99 einfallenden Verkehrslärms z.T. erheblich überschritten

1.2 Wenn Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) beantragt werden, kann von der Genehmigungsbehörde der Nachweis gefordert werden, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels für die innerhalb des Plangebiets nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, sowie der Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA Lärm heranzuziehen.

1.3 Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten Gebieten zu überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück angrenzen, die jeweils aktuell gültigen Bestimmungen zum Immissionsschutz, insbesondere die Immissionsrichtwerte nach TALärm und VDI 2058, Blatt 1, einzuhalten.  
Bei der Berechnung der zulässigen Immissionsanteile der einzelnen Betriebe aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist von freier Schallausbreitung auszugehen. Schallschutzmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, soweit sie planungrechtlich festgelegt sind.

Ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $LWA=50$  dB(A) für die Nachtzeit bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten in Gebäuden und Hallen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden müssen.

1.4 Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (einschl. Freistellungsanzeigen) sind die jeweiligen Anforderungen nach B.5 dieser Satzung seitens des Antragstellers/Entwurfsverfassers nachzuweisen bzw. sicherzustellen.

1.5 Die in Punkt B.5.2 festgesetzten erforderlichen Schalldämm-Maße  $R_{w,res}$  der Fassaden führen bei Fensteranteilen von etwa 20 % und üblicher Massivbauweise zu folgenden Schallschutzklassen der Fenster nach VDI 2719:

| Abstand zur Straßenmittenachse der A 99 | Schallschutzklasse für Fenster in Aufenthaltsräumen von Whg./Büros |
|---|--|
| bis 75 m                                | 5/4  |
| bis 135 m                               | 4/3  |
| sonst                                   | 3/2  |

2. Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft wird als Brennstoff für die Heizung Gas empfohlen.

3. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird die Begrünung von Fassaden und Flachdächern nahe gelegt. **E.**
4. Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben evtl. zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. und sind dem Landesamt für Denkmalpflege, SG Bodendenkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. **1.**
5. Bei der Planung ist seitens der Grundeigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelnen Haushalt o. Betrieb) gesondert feststellbar ist.
6. Mit dem Bauantrag ist der Nachweis der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. **2.**
7. Niederschlagswasserbehandlung:
- Die NWFreiV gilt ausdrücklich nicht für Gewerbegebiete.  
Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier auch weiterhin der Genehmigung nach Art. 17 BayWG.
- Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben. Dies gilt speziell auch für versiegelte Verkehrsflächen. **3.**
- Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.  
Um einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf mit Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten, wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht:
- Neue Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt sicherstellen. Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür können sein: **4.**
  - Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken
  - Begrünte Dächer
  - Regentonnen u. -zisternen
  - Oberirdische Regenwasserableitung
  - Rückhalteteiche
  - Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden).
- Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Feb. 2000) hingewiesen. Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein (s. AIV -Regelwerk).
- Grundwasser**
- Es ist mit höchsten Grundwasserständen von ca. 5 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert 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.
- Bauwasserhaltungen:**
- 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 dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.
- Gewerbliche Abwasserentsorgung:**
- Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sei auf den neu gefassten Art. 41 c



Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben. Dies gilt speziell auch für versiegelte Verkehrsflächen.

3.

Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.

Um einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf mit Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten, wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht:

- Neue Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt sicherstellen. Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür können sein:

4.

- Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken
- Begrünte Dächer
- Regentonnen u. -zisternen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhalteteiche
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden).

Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Feb. 2000) hingewiesen. Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein (s. AIV -Regelwerk).

#### Grundwasser

Es ist mit höchsten Grundwasserständen von ca. 5 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert 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.

#### Bauwasserhaltungen :

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 dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

#### Gewerbliche Abwasserentsorgung :

Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sei auf den neu gefassten Art. 41 c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.

#### Wassergefährdende Stoffe:

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) abfließt, darf generell nicht über Sickeranlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung zu besorgen ist.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind. Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen und von der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes zu begutachten.

#### Tiefgaragen:

Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes generell nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 H wurde vom Gemeinderat am 03.04.2000 gefasst und am 20.04.00 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Kirchheim, den 14.03.01  
.....  
Hilger, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 4, Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 17.11.00 bis 18.12.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Kirchheim, den 14.03.01  
.....  
Hilger, 1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.03.01 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Kirchheim, den 14.03.01  
.....  
Hilger, 1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am 15.03.01, dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.01 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Kirchheim, den 22.04.01  
.....  
Hilger, 1. Bürgermeister