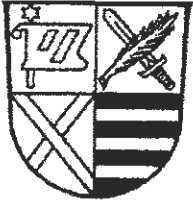


Gemeinde Kirchheim b. München



Bebauungsplan 20-1/H
für das Gebiet
**"beidseitig des Hans-Pfzner-Weges
zwischen Wendelsteinstraße, Max-Reger-Weg,
Karl-Höller-Weg und Robert-Heger-Weg"**
mit integrierter Grünordnung

– Bebauungsplan der Innenentwicklung –

Teil B

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Dieser Textteil umfasst 6 Seiten.

	Präambel	Seite 2
1	Festsetzungen durch Text	Seite 3
2	Hinweise durch Text	Seite 4
	Verfahrensvermerke	Seite 6

Fassung vom 25.07.2011

Planer:

AMMANN ALBERS GMBH

STADTWERKE



DIPL. ARCHITEKTEN ETH
SWB . PAF . SIA . BDA
ELISABETHENSTR. 14A
CH 8004 ZÜRICH
FON 044 299 40 00
WWW.STADTWERKE.CH

PRÄAMBEL

Auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
 - der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,
 - des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
 - des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588) und
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 798)
- erlässt die Gemeinde Kirchheim bei München, Landkreis München,

für den Bereich östlich der Wendelsteinstraße,
umfassend die Fl.Nr. 125/4, 125/62, 126/27, 126/88 sowie Teilflächen der Fl.
Nr. 125/56 und 126/87, jeweils Gemarkung Heimstetten,

als

Bebauungsplan Nr. 20 - 1/H für das Gebiet „beidseitig des Hans-Pfzner-
Weges zwischen Wendelsteinstraße, Max-Reger-Weg, Karl-Höller-Weg und
Robert-Heger-Weg“

folgende Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 20 - 1/H ersetzt im ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan-Nr. 20.

Kirchheim bei München, den **20. Sep. 2011**

1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Maße für das Hauptgebäude

Max. Wandhöhe im Bauraum II	8,5 m
Max. Wandhöhe im Bauraum I	3,1 m
Max. Firsthöhe	13,5 m
Dachneigung	0 - 37°

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Fahrbahnrand der Wendelsteinstraße bei der Mündung des Max-Reger-Weges liegen. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der außenseitig aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb des Bauraums zulässig.

Sie dürfen eine Wandhöhe von 2,5 m über dem Fertigfußboden des Hauptgebäudes nicht überschreiten, gemessen bis zum Schnittpunkt der außenseitig aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Das Dach darf nicht steiler sein als das des Hauptgebäudes. Die Fassaden müssen im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder in einem Holz- oder Steinwerkstoff in Erscheinung treten.

1.3 Dachgestaltung

Grundsätzlich sind flache oder geneigte Dächer zulässig. Flache Dächer sind, sofern größer als 50 m² und nicht begehbar, zu begrünen und zur Regenwasserretention zu nutzen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schicht von mindestens 10 cm Dicke vorzusehen.

1.4 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Zwischen Wendelsteinstraße und Max-Reger-Weg ist eine Feuerwehrdurchfahrt zu erstellen. Dafür sind auf dem privaten Bauland und im privaten Stellplatzband Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen, welche die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend ergänzen.

1.5 Stellplätze

Für den Stellplatznachweis wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Die notwendigen Stellplätze und mindestens zwei hochstämmige Bäume sind auf der im Plan als „Stellplatzband“ bezeichneten Fläche anzuordnen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

1.6 Grünordnung

– Nicht bebaute oder für den Fahr- und Fußverkehr genutzte Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen ist der Raum zwischen dem Eingang des Gebäudes und der Wendelsteinstraße, der als platzartige Aufweitung im Straßenraum zu gestalten ist.

– Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt im Westteil des Grundstücks insbesondere für diejenigen Bäume, die im Plan nachrichtlich dargestellt sind.

– Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortheimischer

Laubbaum oder ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen, wobei bestehende Bäume angerechnet werden. Das Pflanzen von Koniferen, insbesondere auch Thujen, ist im Plangebiet nicht zulässig.

– Festgesetzte Bäume sind als Hochstamm, bei Obstbäumen auch Halbstamm, mit Stammumfang 18 bis 20 cm unverzüglich nach Baufertigstellung zu pflanzen und zu pflegen.

– Im Eingangsbereich der Kinderkrippe und entlang der Wendelsteinstraße sind sichtbehindernde Sträucher ausgeschlossen. Bäume dürfen ihren Kronenansatz nicht unterhalb von 3 m über Boden haben.

1.7 Schallschutz

Technische Einrichtungen wie Lüftung, Kühlung, Heizung etc. dürfen nicht an Fassaden und nicht auf Dachflächen errichtet werden, die weniger als 10 m von benachbarten Wohngebäuden entfernt sind.

Diese technischen Einrichtungen dürfen, wenn sie auf dem Dach angeordnet sind, alle zusammen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tagsüber $L_{WA_{Gesamt}} \leq 75 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{WA_{Gesamt}} \leq 60 \text{ dB(A)}$

Einzelanlagen in der Fassade dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tagsüber $L_{WA_t} \leq 70 \text{ dB(A)}$

2. HINWEISE DURCH TEXT

2.1 Gebäudeeingang

Eingang und Treppenhaus der Kinderkrippe sollen sich dem öffentlichen Raum der Wendelsteinstraße zuwenden. Parkplätze sollen so angeordnet werden, dass die Beziehung von der Straße zum Gebäudeeingang nicht verstellt wird, sondern einladend und großzügig wirkt.

2.2 Bepflanzung

In unmittelbarer Erreichbarkeit von Kleinkindern dürfen keine Pflanzen mit giftigen oder sonst gefährlichen Pflanzenteilen gepflanzt werden. Unter Sträuchern gehören dazu insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen.

Im Bereich der Stellplätze sind für Neupflanzungen Bäume zu verwenden, die weder Schäden durch fallende Früchte noch erhebliche Verschmutzungen durch Honigtauabsonderung (z.B. Linden) oder ähnliche Emissionen bewirken.

2.3 Bauökologie

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten

2.4 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.5 Niederschlagswasser

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist aus Platzgründen eine Oberflächenversickerung nicht möglich, so ist eine Linienversickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen. Sickerschächte dürfen nur im Ausnahmefall verwendet werden. Bei Bau und Betrieb der

Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Es ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

2.6 Grundwasser

Bauten und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HGW +0,3 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des HGW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

2.7 Altlasten

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt München zu informieren.

2.8 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals bzw. dort, wo ein Denkmal zu vermuten ist, bedarf der Eingriff in den Boden (also auch der Oberbodenabtrag) der Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt). Diese denkmalrechtliche Erlaubnis wird nicht durch die Baugenehmigung ersetzt und muss vom Bauherrn parallel zur Baugenehmigung über die Gemeinde oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor geplanten Bodeneingriffen einzuholen. Der Abtrag des Oberbodens kann bei rechtzeitiger Terminvereinbarung von einem Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege qualifiziert begleitet werden.

2.9 Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.10 Plangrundlage

Der Plandarstellung dieses Bebauungsplans liegen die aktuellen Vermessungen zu Grunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 20 – 1/H tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 20 – 1/H wurde vom Gemeinderat am 07.12.2009 gefasst und am 17.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom **18.10.2010** wurde in der Zeit vom **08.11.** bis **07.12.2010 öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB).**

Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss hat am 14.03.2011 mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom 14.03.2011 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom **14.03.2011** wurde in der Zeit vom **13.05.** bis **14.06.2011 erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 4 a Abs. 3 BauGB).** Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden.**

Kirchheim b. München, **20. Sep. 2011**

(Siegel)



 H. Hilger, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 20 – 1/H in der Fassung vom 25.7.2011 wurde vom Gemeinderat am 25.7.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 20 – 1/H, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München, **20. Sep. 2011**

(Siegel)



 H. Hilger, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 20 – 1/H erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 20 – 1/H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 20 – 1/H in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München, **23. Sep. 2011**

(Siegel)



 H. Hilger, Erster Bürgermeister