

# GEMEINDE HEIMSTÄTTEN

BEBAUUNGSPLAN NR 27 M. 1 1000

Plangebiet: Südlich der Bahnlinie München - Markt Schwaben  
zwischen Weißenfelder Straße, Bundesautobahn und  
Kreisstraße M 26

Umfaßte Grundstücke: Fl.Nr. Teil aus 167, 169/8, 169/5  
171 und 171/1

Gemarkung: Heimstätten, Landkreis München

Planfertiger: Dipl. Ing. Ludwig Rischbeck, Architekt  
Kirchheimer Str. 6, 8016 Heimstätten  
Tel. 903 2295 *L. Rischbeck*

Tag der Fertigstellung: 15. Oktober 1975

Geändert am: 28. Januar 1977

28. März 1977

18. April 1977

7. Nov. 1977

6. Mai 1985

Die Gemeinde Kirchheim erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und  
§ 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -  
BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO -

diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichner:

Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes



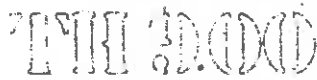
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



max. Traufhöhe über der natürlichen  
oder baurechtlichen festgesetzten Ge-  
lände Höhe



Maßzahl in Meter

R

Radius



Sichtdreiecke, die von jeder Bebauung,  
Bepflanzung und Ablagerung von Gegen-  
ständen über 0,80 m Höhe über Straßen-  
oberkante, bezogen auf die Fahrbahn-  
mitte freizuhalten sind

1. Das Bauland ist nach § 9 des Bundesbaugesetzes und § 6 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geräuscharme Betriebe zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel den Richtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreitet. Messpunkte nach TA-Lärm vom 16.7.1968 (MABl. Nr. 29, S. 168).
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur abwasserarme Betriebe zulässig.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Betriebe mit starker Emission (Rauch- und Geruchsbildung) nicht zugelassen.  
Die Vorschriften der TA-Luft sind einzuhalten.
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.
6. Ausnahmen nach § 9 Absatz 3, Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
7. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig.
8. Als Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:
  - a) Grundflächenzahl: max. 0,6
  - b) Geschossflächenzahl: max. 1,5

Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, darf eine Raumstanzzahl von 5,25 nicht überschritten werden.
9. Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen: Die Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber angrenzenden Grundstücken einzufrieden.  
Die Einfriedungen haben folgenden Anforderungen zu entsprechen:
  - Art und Material: Maschendrahtzaun mit T-Eisen oder Stahlrohren als Stützen.
  - Einfriedungshöhe: max. 2,00 m, gemessen über Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrbahnmitte.

Das Grundstück ist entlang der Autobahn mit einem Zaun ohne Tür und Tor einzufrieden.

Die Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind auch Mauern bis zu max. 2,0 m Höhe zulässig.

10.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht bei Berücksichtigung der Schutzpflanzungen als Lagerplatz, Geh- und Fahrflächen angelegt sind.

10.2 Es sind heimische Bäume und Sträucher der potentiellen, natürlichen Vegetation des "Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes" (Galio-Carpinetum) zu pflanzen. Maximal zulässig sind 20% Pioniergehölze sowie 10% Gastgehölze.

10.3 Die äußere Abgrenzung der Grundstücke muß durch eine Schutzpflanzung von mindestens 2,5m Breite gesichert sein. Bei eventuellen Grundstückseinteilungen kann bei den innenliegenden Grundstücksgrenzen die Pflanzbreite durch eine Schutzpflanzung von je 2,50 m Breite eingehalten werden.

10.4 Parkplätze sind ausreichend zu begrünen, mind. pro 10 Parkplätze ein großkroniger Baum mit mind. 18/20 cm Stammumfang.

#### 10.5 Pflanzdichte:

Großkronige Bäume = je 200 qm Gesamtgrundstücksfläche 1 Baum  
Kleinkronige Bäume und Sträucher = pro 1 qm Pflanzfläche 1 Pflanze  
anteilig 4% Kleinkronige Bäume.

#### 1. Pflanzenmenge - Pflanzgröße:

Großkronige Bäume: mind. 3 Arten  
Größe: Stammumfang 18/20 cm  
Kleinkronige Bäume: mind. 3 Arten  
Größe: Heister 200/250 cm  
Sträucher: mind. 7 Arten  
Größe: 8/100 cm, 2 x verpflanzt.

10.7 Den einzureichenden Einzelbauanträgen sind Begrünungspläne beizugeben, über die im bauaufsichtlichen Verfahren mit entschieden wird. Mit der Ausarbeitung der Begrünungspläne ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

1. Die nachlichen Anlagen haben hinsichtlich der Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:

Dachform: Flachdach, Satteldach, P-Schalen

2. Außerhalb der verteilten Flächen sind Stellplätze zulässig.

11. Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:

Dachform: Flachdach, Spheddach, P-Schalen

12. Außerhalb der überbauten Flächen sind Stellplätze zulässig, soweit die gemäß Nummer 10.3. festgesetzten Schutzpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

### Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen die entfallen sollen

171/1

Flurstücknummer

1. Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund geleitet werden.
2. Es dürfen keine Parkplatzbeleuchtungen errichtet werden, die die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können.
3. Es ist ein Standfestigkeitsnachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, daß die Autobahnböschung nicht gefahret ist.
4. Die Autobahndirektion macht darauf aufmerksam, daß wegen der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit einer erheblichen Lärm- einwirkung durch den Straßenverkehr zu rechnen ist.
5. Der Bauwerber und dessen Rechtsnachfolger verpflichten sich, die Bundesrepublik Deutschland, den Freistaat Bayern und deren Bedienstete von allen Ansprüchen und sonstigen Forderungen hinsichtlich der Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen zu entheben.
6. Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die in der Lage ist, die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs auf der Autobahn zu beeinträchtigen.  
Hierzu fallen vor allem Werbeanlagen, die ausschließlich zur Bundesautobahn gewandt oder beleuchtet sind.
7. Der Bebauungsplan 27 ersetzt teilweise den Bebauungsplan Nr. 15.

### D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom  
28.01.1979.... wurde mit der Begründung gemäß § 2a

