

Gemeinde **Kirchheim b. München**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 17/H**
für das "Gewerbegebiet Heimstetten beidseitig der Taxetstraße und
nördlich der Kreisstraße M 1"

umfassend die Grundstücke

Taxetstraße 5 (Fl.Nr. 156/16 und 156/30) und Taxetstraße 6
(Fl.Nr. 160/4) sowie das Grundstück Fl.Nr. 160/11 und eine
Teilfläche der Taxetstraße (Fl.Nr. 157/2) sowie Teilflächen der
Kreisstraße M1 (Fl.Nrn. 156/20, 162/6)

Planfassung vom: 22.06.2015
19.10.2015
18.01.2016

Planfertiger Richard Baumann
Architekt und Stadtplaner SRL
Fliederstrasse 7, 82237 Wörthsee


Teil 2 Festsetzungen und Hinweise durch Text

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8,9
und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17/H

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution sind nicht zulässig. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist beschränkt auf kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf hierbei 10% der Geschossfläche des Betriebes nicht überschreiten und ist begrenzt auf maximal 1.200 m². Eine Agglomeration mehrerer Kleinbetriebe ist nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.1

GR 11.300

 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das Baugrundstück des Bauquartiers GE 1 einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A 3.1.2

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 35 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 Metern.
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäusern und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird auf maximal 1.000 m² begrenzt.

- 3.2.1

GR 26.000

 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die Baugrundstücke des Bauquartiers GE 2 einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A 3.2.2

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 35 vom Hundert begrenzt.

- 3.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 Metern.
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäusern und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird auf maximal 2.500 m² begrenzt.

3.3 GF 69.000 maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 69.000 m²

3.4 Wandhöhen

3.4.1 Die Wandhöhen sind zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

3.4.2 Die maximal zulässige Wandhöhe ist auf 16,0 Meter begrenzt.

3.5 Abgrabungen

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Sonstige Abgrabungen für Kellerzugänge, Lichtschächte oder technische Anlagen sind davon nicht betroffen. Lichtschächte und Belüftungsanlagen müssen geländebündig ausgeführt werden.

3.6 Gebäudesockel

Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf maximal 1,2 Meter über dem natürlichen Gelände liegen.

4. Bauweise

4.1 zulässig sind offene und besondere Bauweise (Gebäuelängen über 50 Meter sind zulässig).

4.2  Baugrenze

4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Fassadenflächen

Zulässig sind Ausbildungen mit glattem Deckputz, Bekleidungen aus Holz- und Holzwerkstoffen, nicht reflektierenden Profilblechen, geschlammten Sichtmauerwerk sowie Sichtbeton in heller Farbgebung. Fensterlose Fassaden von Hauptanlagen sind nicht zulässig.

Fassaden über 50,0 Meter Länge sind gestalterisch zu gliedern.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachausbildung: Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer höchstzulässigen Dachneigung von 20°. Dachfirste sind in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen. Bei Gebäudebreiten über 20,0 Meter sind Flachdächer zwingend festgesetzt. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

5.2.2 Dachbelichtung: Die Ausbildung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten ist nicht zulässig. Zulässig sind bei geneigten Dächern flächenbündige Dachliegefenster sowie bei Flachdächern Oberlichter und mittensymmetrische Scheddächer, deren First die Wandhöhe maximal 2,5 Meter überragen darf.

5.2.3 Schutzbereich: Innerhalb des Schutzbereichs der bestehenden 110 kV-Leitung ist die Wandhöhe der Gebäudehöhe gleich zu setzen. Auszubilden ist eine harte Bedachung gem. DIN 4102 Teil 7.

5.3 Solaranlagen

Solaranlagen und Energiedächer sind zulässig, Kollektor- und Absorberflächen sind flächig zusammenzufassen. Sie sind auf Flachdächern auch als aufgeständerte Konstruktion zulässig bis zu einer Höhe von 2,5 Meter über Oberkante der Dachhaut. Ein Aufständern im Schutzbereich der bestehenden 110 KV-Leitung ist nicht zulässig.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die an Einfriedungen angebracht sind oder den Traufabschluss bei geneigten Dächern bzw. deren oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern überragen, sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Leuchtschriften, die auf die Kreisstraße M 1 hineinwirken, sind nicht zugelassen. Die Breite der Werbeanlagen darf den Baukörper nicht überschreiten. Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen darf 1,5 Meter nicht überschreiten. Informationstafeln an Einfahrten dürfen eine Größe von 1,5 Quadratmeter nicht überschreiten, größere Tafeln können bei einer zurückhaltenden Gestaltung ausnahmsweise zugelassen werden.

5.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken ist auf 2,0 Meter begrenzt. Einfriedungen sind nur zulässig als sockellose Metallgitter- bzw. Maschendrahtzäune mit 10 Zentimeter Bodenfreiheit.

Einfriedungen sind von öffentlichen Erschließungsflächen mindestens 0,5 Meter abzurücken und mit Hinterpflanzung auszubilden

6 Grundstückszufahrten und -ausfahrten

Je Bauquartier ist eine Grundstückszufahrt und eine Grundstücksausfahrt über die Taxetstraße zulässig. Im GE 2 ist eine Grundstückszufahrt auch über die Marsstraße zulässig.

Die maximal zulässige Breite der Zu- bzw. Ausfahrt beträgt 10,0 Meter.

7 Stellplätze und Garagen

7.1 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Eine Beeinträchtigung der zu bepflanzenden Flächen gem. Festsetzung A 10.7.3 durch Stellplatzanlagen ist nicht zulässig.


7.2 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

7.3 Die Flächen für Stellplätze und offene Garagen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

8 Schallschutz

○ ○ ○ ○ ○ ○ Abgrenzung der Bauquartiere in Teilflächen mit unterschiedlichem Emissionskontingent

TF 1 Teilfläche mit zugeordneten Emissionskontingent, z.B. Teilfläche 1

 Richtungssektor k

Im Bebauungsplangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEKnach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Name	Emissionskontingent [dB (A)/ m ²]		Fläche (m ²)
	Tag	Nacht	
TF 1	65	50	18.863
TF 2	65	50	39.536
TF 3	63	48	3.577

Für den Richtungssektor k erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} jeweils um 10 dB tags und nachts innerhalb der Winkel ($0^\circ = \text{Norden}$) $135^\circ/255^\circ$.

Der Bezugspunkt des Zusatzkontingents wird mit folgendem Wert (Gauß-Krüger-Koordinaten) festgelegt:

X = 4482730.00

Y = 5335520.00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt durch eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus.k}$ zu ersetzen ist.


Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Hierbei ist bei der Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes mindestens Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen.

Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht nur für einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind von den jeweiligen Außenleitern der 110 KV-Hochspannungsleitung mindestens 10 m entfernt zu situieren.

9. Verkehrsflächen

9.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

9.2  Verkehrsfläche

9.3  Straßenbegrenzungslinie

9.4 Alle Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und des Trägers der Schmutzwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten.

10. Grünordnung

10.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpfleger zu berücksichtigen und einzuhalten. Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

10.2 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen soweit sie nicht für Stellplätze, Lagerflächen oder Fahr- und Gehflächen erforderlich sind.

10.3 Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege, Feuerwehrumfahrung) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster) zu verwenden.


10.4 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist jeweils ein Baum gem. Festsetzung A 10.8 (Pflanzliste) je 5 Stellplätze zu pflanzen.


Für Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen ist folgende Mindestanforderung nach DIN 18916 zu beachten: Die Baumgrube erfordert einen durchwurzelbaren Raum von knapp 13 Kubikmeter (mindestens 16 Quadratmeter, mindestens 0,8 Meter tief).

Die Mindestbreite einer spartenfrei zu haltenden Baumgrube sollte 3 Meter betragen. Für Bäume die in Belagsflächen stehen, sind Baumscheiben und angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. Rasenpflaster der Stellplätze) als Erweiterung des Wurzelraums gemäß ZTV-Vegtra Mü mit einer Tragschicht aus verdichtungsfähigem Vegetationstragschichtsubstrat auszuführen.

10.5 Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Festsetzung A 10.8 (Pflanzliste) je 500 Quadratmeter Grundstücksfläche zu pflanzen, wobei die unter Festsetzung A 10.4, A 10.7.1 und A 10.7.2 festgesetzten Bäume anrechenbar sind.

10.6 Als Mindestüberdeckung von Tiefgaragen werden 0,6 Meter bei einer Oberflächenausbildung als Wiese (inklusive Drainage) und 1,0 Meter bei Baumpflanzungen festgesetzt.

10.7.1  zu erhaltende Bäume

10.7.2  zu pflanzende Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume aus der Pflanzliste gem. Festsetzung A 10.8 zu wählen. Sie sind in ihrer Lage grundsätzlich an festgesetzter Stelle vorzusehen, im Detail konkret an die Objektplanung Straßenbau und Freiflächen anzupassen unter Einhaltung der Anzahl der festgesetzten Einzelbäume. Die vorhandenen und gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der Qualität gem. Festsetzung A 10.8 zu ersetzen.

10.7.3  private Grünfläche als flächige Strauchpflanzung

Die zur Eingrünung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht durch Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen oder sonstige Bodenbefestigungen eingeschränkt werden

Sie dürfen durch notwendige Zu- und Abfahrten unterbrochen werden und sind hierbei in ihrer Lage bei Beibehaltung ihrer Breite und Fläche anzupassen.

10.8 Für die Bepflanzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste Bäume:

- | | | |
|-------------|--------------|--------------|
| - Hainbuche | - Spitzahorn | - Bergahorn |
| - Linde | - Eiche | - Vogelbeere |

und weitere heimische Bäume

Hochstamm: Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter, dreimal verpflanzt.

Pflanzliste Sträucher:

- | | | |
|----------------------|-----------------|------------------|
| - Hartriegel | - Buchsbaum | - Kornelkirsche |
| - Liguster | - Hasel | - Pfaffenhütchen |
| - Holunder | - Heckenkirsche | - Wildrosen |
| - Alpenjohannesbeere | - Schneeball | - Schlehe |

und weitere heimische Sträucher

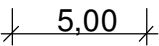
Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter, zweimal verpflanzt.

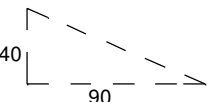
- 10.9 Werden Grundstücke geteilt ist entlang der neuen Grundstücksgrenzen beidseitig eine Begrünung mit wenigstens 2,5 Meter Breite und eine Bepflanzung gem. Festsetzung A 10.7 vorzusehen.

11. Technische Anlagen

- 11.1 Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung

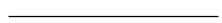
- 12.1  Vermaßung in Metern, z. B. 5,00 m

- 12.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, z.B. 40 Meter und 90 Meter

Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, parkenden Fahrzeugen über 0,8 Meter Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher 2,5 Meter.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze

- 1.2  Anbauverbotszone

- 1.3  Trafohäuschen Bestand

- 1.4 156/16 Flurstücksnummer, z. B. 156/16


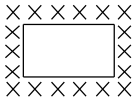
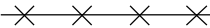
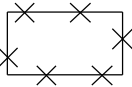
- 1.5  bestehende Gebäude

- 1.6  bestehende Überdachungen

- 1.7 GE 1 Bezeichnung der Bauquartiere, z.B. Bauquartier 1

- 1.8  110-kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzbereich in einer jeweiligen Breite von 22,5 Metern.

- 1.9  Mast 110-kV-Freileitung

- 1.10  ehemaliges Industriegleis (nicht mehr genutzt)
- 1.11  Altlastenverdachtsfläche
- 1.12  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.13  abzubrechende Gebäude bzw. Bauteile

2. Belange der Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die benachbarte Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie

- 3.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- 3.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO₂-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.
- 3.3 Die Müllsammlung ist nach dem Trennprinzip (Trocken-, Nass-, Sondermüll) vorzunehmen.
- 3.4 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.
4. Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken (im Anschluss an die Begrenzungslinie von Verkehrsflächen) ist zu dulden.

Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 Meter beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 zu beachten

Die Projektierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen durchzuführender Tiefbau- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereichs der 110-kV-Leitung sind mit der Bayernwerk AG im Vorfeld abzustimmen. Die Höhe von Bäumen und Sträuchern ist so zu begrenzen, dass der erforderliche Mindestabstand zur Leitung bei allen Betriebszuständen eingehalten wird.

Bei einer Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Bei der Abluft aus Kaminen darf es sich deshalb keinesfalls um eine explosive oder die Leiterseile (Stahl / Aluminium) der 110-kV-Leitung schädigende Abluft handeln. Die Ausblastemperatur von Kaminen darf 40°C nicht übersteigen. Um statische Aufladungen zu vermeiden wird empfohlen, großflächige Metallteile (Dachhaut, Abluftkamine usw.) leitend untereinander zu verbinden und zu erden.

5. Belange der Wasserwirtschaft

5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

5.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern.

Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind vorrangig als breitflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden, Teiche oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z. B. begrünte Dachflächen, Zisternen / Regentonnen) sollten vorgesehen werden.

Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist geregelt gem. 46 WHG gem. den Anforderungen der „Niederschlags-Freistellungsverordnung“ und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Bei Einhaltung dieser Anwendungsvoraussetzungen ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. Art. 15 BayWG befreit. Die Prüfung der Zulässigkeit kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Als fachliche Arbeitsgrundlagen für den Planer wird auf das Arbeitsblatt DWA A 138 und das Merkblatt DWA M 153 verwiesen. Mit einem HHW von ca. 2-3 Meter unter Gelände ist zu rechnen, die Verifizierung ist im Einzelfall für die jeweiligen Baumaßnahmen durch einen Bodengutachter durchzuführen.

Nicht zulässig ist eine unterirdische Versickerung von abfließendem Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink oder bleigedeckten Dachflächen aufgrund der hohen Konzentration dieser Metalle im Sickerwasser. Eine wirksame Zurückhaltung dieser Stoffe kann durch eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erzielt werden.

5.3 Wassergefährdende Stoffe

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe eingesetzt werden) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

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. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen so beschaffen und eingebaut sein, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

Altlasten: Vor Maßnahmenbeginn ist durch den Bauwerber eine orientierende Untersuchung den zuständigen Fachstellen vorzulegen und die weitere Vorgehensweise mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Verwertung/Entsorgung von verunreinigten Material mit Vorschlag des Entsorgungsweges darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden.

5.4 Grundwasser

Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Gebäude und Bauteile, die in das Grundwasser hineinreichen, sind bis auf ein Niveau von mindestens HHW + 0,30 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der höchste Grundwasserstand ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

6. Belange des Denkmalschutzes

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Teile des Plangebiets befinden sich auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0384, Siedlungen der Vorgeschichte, darunter Siedlung vermutlich der Hallstadtzeit und Siedlung der Frühlatenezeit sowie Körpergräber der Glockenbecherkultur und Körpergräberfeld der späten römischen Kaiserzeit, darüber hinaus zwei Siedlungen und vermutlich ein Gräberfeld unbekannter Zeitstellung.

Wegen unmittelbarer Nähe zu einem verebneten Grabhügelfeld (D-1-7836-0455) muss auch im Plangebiet mit der Aufdeckung bislang unentdeckt gebliebener Baudenkmäler gerechnet werden.

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals bzw. dort, wo ein Denkmal zu vermuten ist, bedarf ein 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 von dem Bauherren parallel zur Baugenehmigung über die Gemeinde oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor geplanten Bodeneingriffen einzuholen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Archäologische Ausgrabungen, abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler, können einen größeren Umfang annehmen und sind daher – um Verzögerungen zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig zu planen. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbearbeitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

7. Baueingabe

Baugesuche im Schutzbereich der 110-kV-Leitung sind mit der Bayernwerk AG hinsichtlich ihrer Unbedenklichkeit abzustimmen.

Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Sonnenkollektoren, Dachüberstände etc., vollständig darzustellen.

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- die Höhenlage der Gebäude und befestigter Flächen;
- die festgesetzten Baugrenzen;
- die befestigten und begrüneten Flächen sowie Stellplatz- und Lagerflächen;
- die Gehölzpflanzungen;
- die Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

8. Freiflächengestaltung, Bepflanzung und notwendige Stellplatzanlagen sind bis zur Schlussabnahme der Gebäude (Anzeige des Nutzungsbeginns) auszuführen.

Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubbockkäfers. Laut Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 16.09.2014 muss die Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone vor Beginn der Pflanzmaßnahme der LfL schriftlich angezeigt werden.

Adresse:

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft
Institut für Pflanzenschutz
Lange Point 10, 85351 Freising
Tel.: 08161 - 71- 5651

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt im Maßstab 1:1000.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: Wörthsee, den.....
.....
(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)

Gemeinde: Kirchheim b. München, den
.....
(Herr Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1.

Den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 17/H wurde vom Gemeinderat am 02.12.2014 gefasst, welcher am 04.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht wurden (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

In der Zeit vom **04.05.** bis **18.05.2015** erfolgte die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**).

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **22.06.2015** den Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen, dass der Entwurf öffentlich auszulegen ist. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **22.06.2015** wurde in der Zeit vom **14.08.** bis **23.09.2015 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 Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **19.10.2015** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Ausschuss hat den Entwurf i. d. F. vom **19.10.2015** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **19.10.2015** wurde in der Zeit vom **13.11.** bis **04.12.2015 erneut öffentlich ausgelegt** (verkürzte Auslegung gem. **§ 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 und sonstigen Träger öffentlicher Belange**.

Kirchheim b. München,

(Siegel)

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 17/H i. d. F. vom **18.01.2016** wurde vom Gemeinderat am **18.01.2016** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 17/H, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München,

(Siegel)

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 17/H erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 17/H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 17/H in der Fassung vom **18.01.2016** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München,

(Siegel)

.....
Walter Rohwer,
Sachgebietsleiter Bauverwaltung