



Gemeinde Kirchheim b. München

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 50 H entlang der Poinger Straße, Wendelsteinstraße, Watzmannstraße und Zugspitzstraße,

umfassend die Flurnummern 126/9, 126/10, 126/11 und 126/12 der Gemarkung Heimstetten. Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch - Art. 81 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 Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 50. Die Festsetzungen durch Text sowie die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit diese nicht nachstehend geändert werden.

A. Festsetzungen zur Bebauung
A.1 Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen)
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2
- 3.2 0,3 Grundflächenzahl, z.B.: 0,3, Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die festgesetzte GR um bis zu 70 v. H. überschreiten.
- 3.3 Geschossflächenzahl, z.B.: 0,4
- 4.0 Bauweise, Baugrenzen
- 4.1 Baugrenze, die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 4.2.1 offene Bauweise
- 4.2.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 SD Satteldach (siehe textl. Festsetzungen)
- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.0 Sonstiges
- 6.1 Maßzahl in Metern, z.B.: 10 m

A.2 Festsetzungen durch Text

Ziff. 5.2 „Zwerchgiebel“ wird wie folgt ergänzt

Die maximal zulässigen Wandhöhen gem. Ziff. 5.2 dürfen durch die Wandhöhe von Zwerchgiebeln bei einer max. zulässigen Wandhöhe von 4,5 m um 1 m und bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m um 1,5 m überschritten werden.

Ziff. 6.1 „Garagen und Stellplätze“ wird wie folgt geändert:

Für den Nachweis der Garagen und Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Garagen sowie Tiefgaragen einschl. ihrer Rampen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Je Grundstück ist maximal eine Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt mit max. 6 m Breite zulässig. Die Festsetzung zur Grünordnung B.2 Ziff. 3.0 ist zu beachten. Aneinander gebaute Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform profiligleich ausgebildet werden.

B. Festsetzungen zur Grünordnung
B.1 Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.2 Private Grünflächen
- 1.2.1 gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Vorgärten, Hausgärten) mit dichtem Gehölzbestand entlang Öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen
- 1.2.2 gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Hausgärten) mit dichtem Gehölzbestand zu benachbarten Privatgrundstücken
- 1.3 Pflanzbindung (Sicherung des Baumbestandes und sonstiger Bepflanzungen) Gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
- 1.3.1 Vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume

B.2 Festsetzungen durch Text

Ziff. 1.3 „Ersatzpflanzungen“ wird wie folgt geändert:

Wird ein Baum der 1. oder 2. Ordnung ab 60 cm Stammumfang gefällt, so ist ein Laubbaum 1. bis 2. Wuchsordnung oder es sind zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume nachzupflanzen. Wird ein Baum der 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum ab 60 cm Stammumfang gefällt, so ist ein Laubbaum 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum nachzupflanzen

Ziff. 1.4 wird ersatzlos gestrichen.

Ziff. 2.0 wird wie folgt umformuliert:

Ergänzungs- und Neupflanzungen auf Baugrundstücken

Ziff. 2.1 wird wie folgt ergänzt:

Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- bis mittelkroniger oder zwei kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume sowie zwei Sträucher (s. Pflanzliste unter B.2 Ziff. 4.0) kommen. Erhaltene Bestandsgehölze können bei entsprechender Qualität darauf angerechnet werden.

Ziff. 3.0 vorletzter Absatz wird wie folgt geändert:

Garagenzufahrten dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten

C. Hinweise

- 1. bestehende Gebäude
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. Teilungsvorschlag
- 4. 126/10 Flurnummer, z.B.: 126/10
- 5. vorgeschlagene Form der Baukörper

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

14. Baumfällungen
Sollte zur Verwirklichung des Vorhabens die Fällung von Bäumen oder Gehölzen erforderlich sein, ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 BnatSchG grundsätzlich das Fällverbot vom 01.03. bis 30.09 zu beachten. Ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen und ggf. zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BnatSchG zu veranlassen ist, kann bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt erfragt werden.

15. Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Fläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Es wird die Anwendung der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2017 die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50** für das Gebiet „entlang der Poinger Straße, Wendelsteinstraße, Watzmannstraße und Zugspitzstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2018 hat in der Zeit vom 29.03.2018 mit 30.04.2018 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2018 hat in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 **öffentlich ausgelegt**.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.11.2018 die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50** für das Gebiet „entlang der Poinger Straße, Wendelsteinstraße, Watzmannstraße und Zugspitzstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2018 als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Kirchheim b. München den.....
.....
Siegel
Maximilian Böll, Erster Bürgermeister

Kirchheim b. München den.....
.....
Siegel
Maximilian Böll, Erster Bürgermeister



**GEMEINDE KIRCHHEIM
B. MÜNCHEN**
BEBAUUNGSPLAN NR. 50 - 1. ÄNDERUNG
**„entlang der Poinger Straße,
Wendelsteinstraße, Watzmannstraße und
Zugspitzstraße“**

**FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**
M = 1: 1000

Architekten/Stadtplaner: dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinnstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 05.11.2018