

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als



28. E

## Satzung

28.1

### A) FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1.-26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.-26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 28.2
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig 28.2.1
- 1.2 GRZ 0,28 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO: 0,28  
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. 28.2.2  
28.2.3
- 1.3 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 2.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.2  Baugrenze
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. 28.2.4
3. entfällt
4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen
- 4.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für andere zulässige Nutzungen richtet sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach den gültigen Rechtsvorschriften.
- 4.2 Garagen (außer Tiefgaragen), überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und im anschließenden Grundstückstreifen an der jeweils hinteren Grundstücksgrenze zulässig. 28.3
- 4.3 Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. 28.3.1
- 4.4 Tiefgaragen und deren Rampen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 28.3.2
- 4.5 Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 28.3.3
- 4.6 Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten. 28.3.4
- 4.7 Nebengebäude (Gartengerätehäuser und Kleinglashäuser)  
Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur Gerätehäuschen und Kleinglashäuser mit einer max. Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von max. 2 m zulässig. Gerätehäuschen sind von unbebauten Grundstücksgrenzen mind. 0,6 m abzurücken und mit Strauch- und Heckenpflanzen abzupflanzen.  
Im Vorgartenbereich sind nur untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen gem. BayBO Art. 6 (8) zulässig.  
Es ist nur 1 Nebengebäude pro Gebäude zulässig.  
Die Errichtung von Kleinglashäusern ohne Verbindung zum Hauptgebäude im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur dann zulässig, wenn nicht bereits ein Gerätehäuschen errichtet wurde. 29. V

5.-10. entfällt

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1  Straßenbegrenzungslinie


11.2  öffentliche Verkehrsflächen

11.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: siehe Hinweis

12.-14. entfällt

15. Grünflächen

 öffentliche Grünfläche


 private Grünflächen (z.B. Vorgärten, Hausgärten)  
Bei Zu- und Ausfahrten, bzw. nicht überdeckten Stellplätzen kann die Grünfläche im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.

16.-23. entfällt

24. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:  
Im Bauvollzug (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 64 BayBO) sind vom Bauherrn/ Entwurfsverfasser die Verkehrslärmimmissionen auf das jeweilige Bauvorhaben zu ermitteln und in Abhängigkeit dessen die Bauschalldämmmaße festzulegen.  
Ab einem Lärmbeurteilungspegel von 49 dB(A) während der Nachtzeit sind für Schlaf- und Kinderzimmer entsprechende Grundrissorientierungen vorzunehmen oder vor den Fenstern verglaste Vorbauten oder Schalldämmlüfter vorzusehen.

25. Anpflanzungen von / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

25.1  zu erhaltender Baumbestand  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Bäume nicht eingemessen wurden und dass die im Plan eingetragenen Standorte nicht maßgenau sind.

25.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Stellplatz, Geh- und Fahrflächen angelegt sind.  
Pro 200m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist bei Neubebauung ein einheimischer Baum zu pflanzen.

26. entfällt


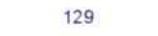




27. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

28.	<u>Bauliche Gestaltung</u>	In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.	C) 1.
28.1		Baukörper und Gebäudehöhe: Die Baukörper sind aus einfachen rechteckigen Grundflächen zu entwickeln. Wandhöhe: Die Wandhöhe der Gebäude gemessen von der Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, darf 6,20 m nicht überschreiten.	
28.2		Gestaltung des Daches:	2.
28.2.1	<b>SD</b>	Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch hiervon abweichende Dachformen zulässig.	
28.2.2		Hauptfirstrichtung	
28.2.3		Dachneigung: Für erdgeschossige Gebäude wird festgesetzt: Dachneigung 30°-50° Für Gebäude mit zwei Geschossen wird festgesetzt: Dachneigung 25°-35° Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Geschosshöhe die gleiche Dachneigung einzuhalten. Bei Nebengebäuden sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig.	3.
28.2.4		Dachaufbauten: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 26° zugelassen. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dachfenster darf 2/5 der Hausbreite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf max. 1,4 m betragen, die Gesamthöhe der Gaube max. das 1,5-fache der Gaubenbreite. Gauben und Dachflächenfenster müssen von der Außenkante Giebelwand und stehende Gauben untereinander einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten. Mehrere Reihen Dachgauben und Dachflächenfenster übereinander sind unzulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.	4.
28.3		Materialien / Bauteile:	
28.3.1		Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalte Flächen vorzusehen.	5.
28.3.2		Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig	
28.3.3		Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.	
28.3.4		Einfriedungen: Bei Neubauvorhaben sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung zulässig, Einfriedungen zwischen den Grundstücken aus Naturholz mit senkrechter Lattung oder Maschendraht. Sockel sind nicht zulässig. Die Höhe darf 1,0 m über OK Gehweg nicht überschreiten.	6.
29.	<u>Vermaßung</u>		
		Vermaßung in Metern	



## B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  bestehende Flurnummer, z.B. 129
3.  bestehende Bebauung
4.  vorgeschlagene Form der Baukörper
5.  bestehender Baumbestand und Hecken
6.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. Verkehrsberuhigter Bereich.  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, die im Rahmen der Ortskernsanierung unter Berücksichtigung der Funktion als wichtige Fuß- und Radwegverbindung umgestaltet wird. (siehe Begründung)  
Die derzeitige Breite der Maria- Glas- Straße beträgt mit Gehweg und Randstreifen ca. 7,00 m.
7. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).  
Da im Planungsgebiet höhere Grundwasserstände vorkommen können, ist nur eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der belebten Bodenzone vorzunehmen.  
Unterirdische Versickerungsanlagen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen erstellt werden.
8. Es ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 4,00 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. (Wasserwirtschaftsamt München)  
Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet herangezogen werden.  
Genauere Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen (m ü. NN) müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.
9. Um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers durch anfallende Wässer zu verhindern, ist der Tiefgaragenboden dicht auszuführen, da der Flurabstand des Tiefgaragenbodens zum höchsten Grundwasserstand 1,5 m unterschreitet.
10. Für das Bauen im Grundwasser ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt München zu beantragen.
11. Bestehende Versorgungsleitungen der WZG sowie Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Sträuchern bzw. Bäumen überpflanzt werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.
12. Gem. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG ist das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte  
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 11/H wurde vom Gemeinderat am 08.09.2003 gefasst und am 18.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Kirchheim b. München, 22. April 2005  
H. Hilger, Erster Bürgermeister

2. Die **öffentliche Unterrichtung der Bürger** mit Erörterung zum Bebauungsplan Nr. 11/H in der Fassung vom 08.09.2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis 19.11.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Kirchheim b. München, 22. April 2005  
H. Hilger, Erster Bürgermeister

3. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplan Nr. 11/H in der Fassung vom 08.09.2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis 19.11.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Kirchheim b. München, 22. April 2005  
H. Hilger, Erster Bürgermeister

4. Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes Nr. 11/H in der Fassung vom 15.06.2004 hat in der Zeit vom 08.11.2004 bis 07.12.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).



Kirchheim b. München, 22. April 2005  
H. Hilger, Erster Bürgermeister

5. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 11/H in der Fassung vom 07.03.2005 wurde vom Gemeinderat am 07.03.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Kirchheim b. München, 22. April 2005  
H. Hilger, Erster Bürgermeister

6. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 11/H erfolgte am 2. Mai 2005 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 11/H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11/H in der Fassung vom 07.03.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Kirchheim b. München, 22. April 2005  
H. Hilger, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan für das Gebiet

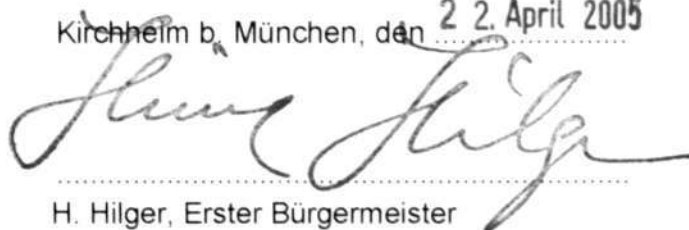
„beidseitig der Maria- Glas- Straße u. zwischen der  
Gruber Straße und der Poinger Straße" Nr. 11/H

M 1:1.000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Fertigungsdaten: Fassung vom 08.09.2003  
Fassung vom 15.06.2004  
Fassung vom 07.03.2005

Kirchheim b. München, den 22. April 2005



H. Hilger, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Christian Bäuml, Reg.-Baumeister  
Dorica Žagar, Dipl.-Ing.  
Linprunstraße 54  
80335 München  
Tel. 089/12 15 19-0  
Fax 089/18 44 24  
Mitarbeit:  
G. Gradl-Fey, Reg.-Baumeister