

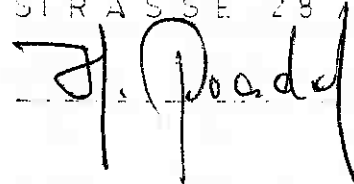
# BEIHALTUNGSPLAN NR. 13 ~~X~~ DER GEMEINDE DIE KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN, LAND- KREIS MÜNCHEN

PLANGEBIET : WOHNGEBIET SÜDLICH DER STAATSSTRASSE  
ST. 2082 MASSTAB 1:1000

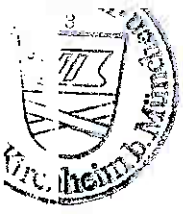
GRUNDSTÜCKS-NUMMER 107/2  
SOWIE TEILFLÄCHEN AUS DEN FLUR-  
NUMMERN 107/10, 112, 115 U. 1048/150

PLANUNG : UNIVERSALBAU KOCH GMBH u. CO. KG.  
8016 FELDKIRCHEN, ASCHHEIMER-  
STRASSE 29, TELEFON: 9032041

PLANFERTIGER: H. PRADEL, ING. GRAD.  
8000 MÜNCHEN 81, KATTOWITZER-  
STRASSE 28, TELEFON: 089/933259



DATUM : FELDKIRCHEN DEN 1. AUGUST 1975  
GEÄNDERT AM 25. OKTOBER 1975  
GEÄNDERT AM 16. JANUAR 1976



Jurgrund des Genehmigungsbescheides der Regierung von Oberbayern von 18. Mai 1976 - 229/2 - 6172 - M - 21 - 4 wurden folgende Ergänzungen vorgenommen.:

- 1) Die Maßboxen wurden in die Planzeichnung eingetragen.
- 2) Die Fußzeile zum Satzungstext wurde wie folgt ergänzt:  
"E Bay 9" zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (3 GBl.S.1037).

*[Handwritten signature]*

Feldkirchen, den 30. Juni 1976, Planfertiger:

Die Gemeinde Kirchheim bei München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341), "BBauG", zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl.S.1037), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 12. 1973 (GVBl S. 599, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 12. 1975 (GVBl, S 413) des Art. 7, Abs. 1, Satz 1, Art 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 2. 1975 (GVBl S. 15) des § 1 der Verordnungen über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl S. 161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237, ber. BDBl I 1969 S. 11) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl I.S.21). diesen Bebauungsplan als

**S A T Z U N G**



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

1. Geltungsbereich:

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung:

2.1  allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zahl der Vollgeschoße

3.1.1  2 Vollgeschoße zwingend

3.2  Geschößfläche in Quadratmeter innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche

4. Bauweise, Baugrenzen:

4.1  Geschlossene Bauweise

vom 12. II. 1961 (BGBl. S. 1017), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung vom 26. November 1965 (BGBl. I S. 1297, ber. BDBl. I 1/67 S. 11) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21). diesen Bauvorschriften die

## SATZUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

#### 1. Geltungsbereich:

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### 2. Art der baulichen Nutzung:

- 2.1  allgemeines Wohngebiet

#### 3. Maß der baulichen Nutzung:

##### 3.1 Zahl der Vollgeschosse

- 3.1.1  2 Vollgeschosse zwingend

- 3.2  Geschossfläche in Quadratmeter innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche

#### 4. Bauweise, Baugrenzen:

- 4.1  Geschlossene Bauweise

- 4.2  Baugrenze

#### 5. Verkehrsflächen:

- 5.1  Öffentliche Strassenverkehrsflächen

- 5.2  Parkstreifen

- 5.3  Strassenbegrenzungslinie

- 5.4  Sichtdreieck

- 5.5  Krümmungsradius des Fahrbahnrandes z.B. 10 m

## 6. Grünflächen:

6.1



Spielplatz als Gemeinschaftsanlage Größe und Ausstattung nach DIN 18 034.

## 7. Sonstige Festsetzungen:

7.1

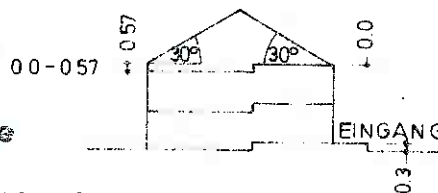


Fläche für Garagen als Gemeinschaftsanlage zu ebener Erde.

7.2

SD

Satteldach,  
Dachform wie  
in nebenste-  
hender Skizze



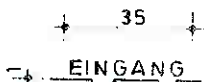
Im übrigen gilt die Textfestsetzung Nr. B 8.1

7.3



Verlauf der Einfriedung aus Holz.

7.4



Maßzahl in Meter, z.B. 35 Meter

7.5



Standort für Einzel-Müllboxe  
als Fertigbetonteil überdacht

7.6



Feuerstrichtung

7.7



Staffelung

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

=====

### 1. Grundstücksfläche:


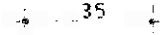



1.1 Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Absatz 3 BauNVO ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abzüglich der Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Absatz 1, Nr. 3 BBauG und der Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 12 und 13 BBauG. Die Grundstücksfläche beträgt 5.912 qm.

### 2. Art der baulichen Nutzung:

2.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG und nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Die in § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 3. Nebenanlagen:

		setzung Nr. 8 8.1
7.3		Verlauf der Einfriedung aus Holz.
7.4		Maßzahl in Meter, z.B. 35 Meter
7.5		Standort für Einzel-Müllboxe als Fertigbetonteil überdacht
7.6		Feuerstrichtung
7.7		Steffelung

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### 1. Grundstücksfläche:

- 1.1 Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Absatz 3 BauNVO ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abzüglich der Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Absatz 1, Nr. 3 BBauG und der Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 12 und 13 BBauG. Die Grundstücksfläche beträgt 5.912 qm.

### 2. Art der baulichen Nutzung:

- 2.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG und nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2 Die in § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 3. Nebenanlagen:

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 3.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist nur nach Maßgabe der Textfestsetzung Nr. 10.1-4 zulässig.
- 3.3 Bewegliche Abfallbehälter sind in den im Bebauungsplan festgelegten Betonfertigteil-Einzelboxen unterzubringen, die gegen Einblick geschützt und überdacht sind.

### 4. Maß der baulichen Nutzung:

- 4.1 Als Maß der baulichen Nutzung für das Bauland nördlich der Gartenstrasse mit ca. 5.912 qm Grundstücksfläche ist festgesetzt:

die Geschossfläche mit max. 4.620 qm

die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 0,80,

## 5. Abstandsflächen:

- 5.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6, Absatz 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
- 5.2 Die Mindestabstandsflächen des Art. 6, Absatz 3, Nr. 1 BayBO dürfen nicht unterschritten werden.

## 6. Garagen:

- 6.1 Bei einzelnen Reihenhausgrundstücken ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

## 7. Vorgärten:

- 7.1 Die Vorgartentiefe (Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) auf der Eingangsseite der zweigeschossigen Hausgruppen sind mit 1,00 m festgesetzt.

## 8. Dachgeschosse:

- 8.1 Die Räume über dem 2. Vollgeschoß (Dachgeschoß) dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO werden.

## 9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage:

- 9.1 Als Materialien sind je Hauszeile einheitlich zugelassen: Estrichener, bzw. fluatiertes Sichtbeton, verputztes Mauerwerk und farbig lasiertes oder lackiertes Holzwerk, je Hausserte einheitlich
- 9.2 Bei je einem Reihnhaus entsprechend der Textfestsetzung B 8.1 ist auf der Gartenseite 1 liegendes Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.
- 9.3 Es dürfen nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden. Einzelantennen sind nicht zugelassen.
- 9.4 Sichtbehindernde Attrappen sind unzulässig.
- 9.5 Alle Garagen haben ein Flachdach zu erhalten und sind aneinandergelagert in Material und Farbe einheitlich zu gestalten, bei einer max. Höhe bis 2,75 m.
- 9.6 Die Oberkanten der Kellergeschoß-Rohdecken dürfen bei allen baulichen Anlagen das Maß von 0,30m, gemessen von der nächstgelegenen fertigen Straßenoberkante - Mitte nicht überschreiten.

## 10. Verbot, sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen:

Strassenbegrenzungslinie) auf der Eingangsseite der zweigeschossigen Hausgruppen sind mit 1,00 m festgesetzt.

#### 8. Dachgeschosse:

8.1 Die Räume über dem 2. Vollgeschos (Dachgeschos) dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne der Bay.BÜ werden.

#### 9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage:

- 9.1 Als Materialien sind je Hauszeile einheitlich zugelassen: Gestrichener, bzw. fluatierter Sichtbeton, verputztes Mauerwerk und farbig lasiertes oder lackiertes Holzwerk, je Hausseite einheitlich
- 9.2 Bei je einem Reihenhause entsprechend der Textfestsetzung § 8.1 ist auf der Gartenseite 1 liegendes Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.
- 9.3 Es dürfen nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden. Einzelantennen sind nicht zugelassen.
- 9.4 Sichtbehindernde Attrappen sind unzulässig.
- 9.5 Alle Garagen haben ein Flachdach zu erhalten und sind aneinandergelagert in Material und Farbe einheitlich zu gestalten, bei einer max. Höhe bis 2,75 m.
- 9.6 Die Oberkanten der Kellergeschos-Rohdecken dürfen bei allen baulichen Anlagen das Maß von 0,30m, gemessen von der nächstgelegenen fertigen Strassenoberkante - Mitte nicht überschreiten.

#### 10. Verbot, sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen:

- 10.1 Alle Baugrundstücke der Reihenhäuser dürfen auf der Eingangsseite nicht eingefriedet werden.
- 10.2 Einfriedungen zwischen den Reihenhausegärten sind zulässig. Zulässiges Material: rostgeschützter Maschendrahtzaun. Einfriedungshöhe: 0,80 m über Geländeoberkante.
- 10.3 Die Einfriedungen für die einzelnen in Gruppen zusammengefaßten Hauszeilen sind einheitlich zu gestalten.
- 10.4 Die Holzeinfriedungen nach 7.3 bestehen aus senkrecht befestigten imprägnierten und farblich behandelten gehobelten Holzplatten mit einer Höhe von 0,80m über Geländeoberkante.



## 11. Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen:

- 11.1 Alle im Baubereich liegenden Gemeinschaftsanlagen sind den Grundstücken zugeordnet.

## 12. Sichtdreiecke:

- 12.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Behauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen bis 0,80 m über Straßenseberkante, bezogen auf die Fahrbahnmittle freizuhalten.
- 12.2 Eine lichte Bepflanzung der Sichtdreiecke ist zulässig mit Alleebäumen, die einen Astansatz von mind. 2,50 m aufweisen müssen.

## 13. Grünordnung:

- 13.1 Aufgrund der geringen Größe des Baugbietes wird statt eines separaten Grünordnungsplanes die Grünordnung durch Text- und Planzeichen im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:
- 13.2 13.2.1  Großbäume
-  Kleinbäume
- 13.3 Großbäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Tilia euclora* (Linde), Alleebäume mit Stammumfang von mind. 18/20 cm.
- 13.4 Kleinbäume: *Sorbusaucoparia* (Eberesche), *Malus sargentii* (Zierapfel), *Acer globosum* (Kugelahorn), Stammumfang 14/16 cm.
- 13.5 Jedes Einzelgrundstück ist zu begrünen mit mind. 1 heimischen baumartigen Gehölz zusätzlich zu den Festsetzungen zu bepflanzen.
- 13.6 Die Spielplatzeingrünung ist in 3 m Breite mit heimischen Gehölzen (pro qm 1 Stück Pflanze) zu begrünen. Pflanzgröße mind. 80/100; ebenso die Verfläichen der Garagenanlagen.
- 13.7 Heckenpflanzen:  
Zulässig ist eine Hinterpflanzung der Zäune (Textfestsetzung Nr. 10.2) mit folgenden Arten:  
*Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Ligustrum atropurpureum* (Rainweide).
- 13.8 Die Garagenwände sind rückseitig alle 8 - 10 m mit wilden Wein zu begrünen.



13.1 Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes wird statt eines separaten Grünordnungsplanes die Grünordnung durch Text- und Planzeichen im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

13.2 13.2.1  Großbäume

 Kleinbäume

13.3 Großbäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Tilia euchlora* (Linde), Alleebäume mit Stammumfang von mind. 18/20 cm.

13.4 Kleinbäume: *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Malus sargentii* (Zierapfel), *Acer globosum* (Kugelahorn), Stammumfang 14/16 cm.

13.5 Jedes Einzelgrundstück ist zu begrünen<sup>u</sup> mit mind. 1 heimischen baumartigen Gehölz zusätzlich zu den Festsetzungen zu bepflanzen.

13.6 Die Spielplatzeingrünung ist in 3 m Breite mit heimischen Gehölzen (pro qm 1 Stück Pflanze) zu begrünen. Pflanzgröße mind. 80/100; ebenso die Verfläachen der Garagenanlagen.

13.7 Heckenpflanzen:  
Zulässig ist eine Hinterpflanzung der Zäune (Textfestsetzung Nr. 10.2) mit folgenden Arten:  
*Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Ligustrum atropurpureum* (Reinweide).

13.8 Die Garagenwände sind rückseitig alle 8 - 10 m mit wildem Wein zu begrünen.

13.9 Die Besitzer der größeren Eckgrundstücke werden verpflichtet, die Anpflanzung von Großbäumen innerhalb ihres Grundstückes in Kauf zu nehmen.

14.0 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsreiches alle bisherigen Bebauungspläne.

**C- HINWEISE:**

~~XXXXXXXXXXXX~~

1.


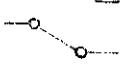


Verhandene Wohngebäude

2.



Verhandene Nebengebäude

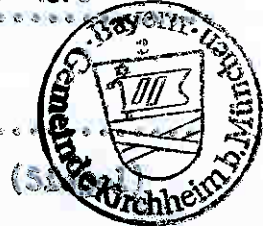
- 3.  Vorschlag für Stellung der Baukörper
- 4.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5. 107/2 Flurstück Nr.
- 6. ----- Vorgesehene Grundstücksteilung.
- 7. ----- Fahrbahnachse.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2, Abs. 6 BBauG vom 30. Januar 1976 bis 2. März 1976 im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Kirchheim bei München öffentlich ausgelegt.

8011 Kirchheim b. Mü.  
 ..... Münchner Straße 6 ..... den 9. 8. 1976

.....   
 (3. BÜRGERMEISTER)



2. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 3. 3. 1976 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

8011 Kirchheim b. Mü.  
 ..... Münchner Straße 6 ..... den 9. 8. 1976

.....   
 (3. BÜRGERMEISTER)



3. Bei Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern:

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18. 5. 76... Nr. 220/2-6102 gem. § 11 BBauG genehmigt.  
 H. 21-4

Regierung v. Obb. München, den 30. 8. 76

Dr. Simon  
 Abteilungsleiter



4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 7. 7. 1976 bis 5. 8. 1976 im Rathaus der Gemeinde