

Gemeinde: KIRCHHEIM bei München

Bebauungsplan: Nr. 20 - Kirchheim Nordost

umfassend die Grundstücke mit den Flurst.-Nrn.:
209/8, 209/10, 209/11, 209/12, 209/13, 209/15,
210T, 213/2, 213/10, 213/11, 213/12, 213/16,
214, 214/1, 214/2, 214/5, 214/6 sowie 233T.

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-15 Bearb.: Wi., Ri., He.

Plandatum: 29.03.1978
06.06.1979
02.08.1978
12.03.1979
12.10.1979
04.02.1980
07.11.1983
04.06.1984
17.09.1984
15.04.1985
05.08.1985
13.01.1986
11.04.1988
13.06.1988

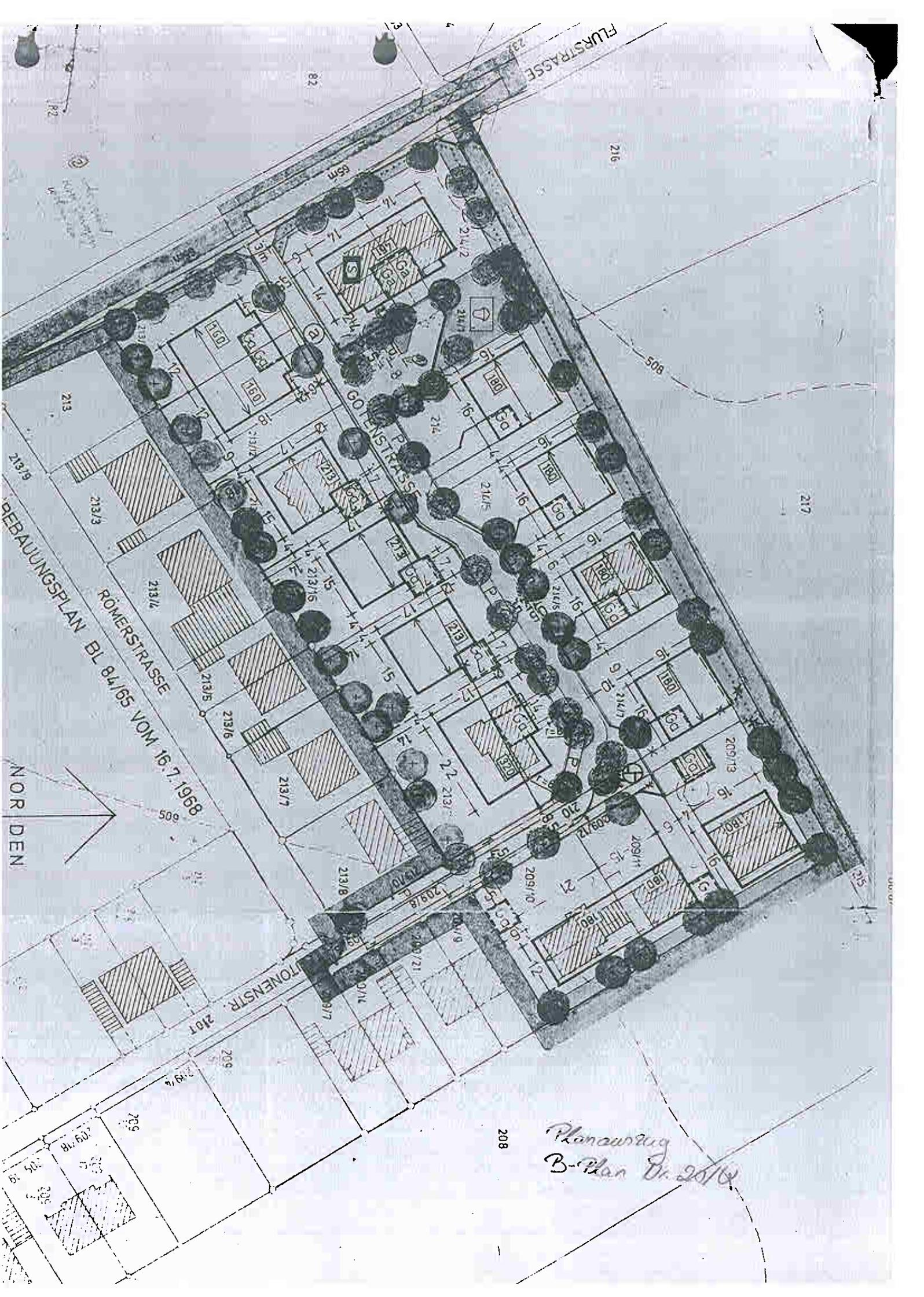
Die Gemeinde Kirchheim
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 02.03.88

Landratsamt München
Im Auftrag

Beckerbauer



FLURSTRASSE

82

216

508

217

GÖTENSTRASSE

REBAUUNGSPLAN BL 84/65 VOM 16.7.1968

RÖMERSTRASSE

NOR DEN

TORENSTR.

208

Planierung
B-Plan Nr. 20/6

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 Baurnutzungsverordnung als Reines Wohngebiet festgesetzt.

b) **S** Sozialstation als Ausnahme zulässig mit Nutzung gemäß § 13 Bau NVO

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Als höchstzulässige Geschößzahl sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein zweites Vollgeschöß kann aufgrund der in Festsetzung 5 a getroffenen Einschränkungen zur baulichen Gestaltung nur als ausgebauter Dachgeschöß errichtet werden.

b) 180 höchstzulässige Geschößfläche in Quadratmetern, innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z. B. höchstens 180 qm zulässig.

c) Schwimmhallen und überdachte Freisitze werden auf Grund- und Geschößfläche voll angerechnet.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 qm und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 qm nicht unterschritten wird.

b) Als Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

c) _____ Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmittle, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Die Höhe des Kniestocks über dem Erdgeschoß ist auf höchstens 2,10 m festgesetzt. Ein höherer Kniestock oder konstruktiver Kniestock über dem 1. Obergeschoß ist nur über höchstens 1/3 der Gesamtlänge aller Trauflinien zulässig.

_____ Baugrenzen, an denen der Kniestock - bei zurückspringenden Wänden die Höhe der Unterkante der verlängerten Dachfläche - nicht mehr als 0,3 m über dem Erdgeschoß betragen darf.

Kniestöcke sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,30 m über Oberkante Geschößrohdecke zulässig.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

b) Als Dachform sind Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 33° zulässig. Die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung, gleicher Traufhöhe und mit gleicher Dachdeckung ausgeführt werden.

←—————→ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

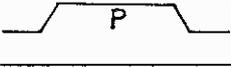
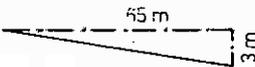
Zur Belichtung von Dachräumen sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von höchstens 1 qm je Fenster zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

- c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht und gegen Einblick geschützt sein.
- d) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinien durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,00 m einzufrieden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe zulässig.

Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlatten- oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltornenboxen) zugelassen werden.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a)  Fahrbahn, Gehweg
- b)  Parkbucht
- c)  Straßenbegrenzungslinie
- d)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7. Garagen

- a)  Fläche für Garage
- b) Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Bei Doppelhäusern ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze für Garagen Grenzbebauung vorgeschrieben.
- c) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtete Garagen sind als Teil des Hauptgebäudes auszuführen oder diesem mit baulicher Verbindung und gleicher Dachneigung zuzuordnen.
- d) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.
- e) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 4,5 m betragen.
- f) Bei Doppelhäusern sind die Garagenvorplätze nicht einzufrieden.

8. Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielplatz für 3 - 12 jährige;
Ausstattung nach DIN 18034

- b) Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 (LUMBL. Nr. 7/78 vom 27.3.76) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

- c)  großkronige Laubbäume zu pflanzen

Für die mit einem Planzeichen bestimmten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Es sind darüber hinaus so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 qm angefangene Grundstücksfläche insgesamt ein Baum heimischer Art kommt. Der Anteil der Nadelgehölze darf 30 von Hundert nicht überschreiten.

- d)  Private Grünflächen mit dem Verlauf von Einfriedungen, die
- um 80 bis 100 cm von der Grundstücksgrenze zurückzuverlegen und mit außen vorgesetzten, frei wachsenden Bäumen und Sträuchern durchgehend abzupflanzen sowie
 - grundstücksseitig mit einem mind. 2 m breiten Gehölzband, bestehend aus groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen sowie niedrigen Feldgehölzen, zu hinterpflanzen sind.

- e) Für Art und Pflanzdichte der festgesetzten Bäume und Sträucher gelten die folgenden Festsetzungen:

Zulässig sind Bäume und Sträucher des Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes:

Baumarten:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Scorbus aucuparia</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>

sowie alle heimischen Obstbaumarten.

Mindestpflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, mit der Ausnahme von Obstbäumen.

Straucharten (Mindestpflanzgröße 80 cm):

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Es ist im Bereich der Schutzpflanzungen mindestens 1 Strauch/qm zu pflanzen. Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mindestens 80 cm festgesetzt.

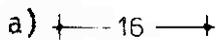
- f) Nach Festsetzung 5 d vorgeschriebene Einfriedungen sind, soweit sie nicht nach Festsetzung 8 d zu hinterpflanzen sind, mit Hecken in einer Höhe von nicht mehr als 2,00 m über der Oberkante des angrenzenden Wohn- bzw. Gehwegs zu hinterpflanzen.
- g) In den Bauanträgen sind die nicht nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.
- h) Die nach den Festsetzungen 8 b bis e gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

9. Versorgungsanlagen

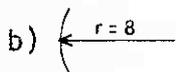


Unterflurpumpstation

10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 16 m

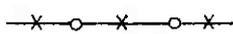


Kurvenradius in Metern; z.B. 8 m

B) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

214

Flurstücksnummer; z.B. 214



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper

509

Höhenlinie; z.B. 509 m über NN

2. Die mit **(a)** gekennzeichnete Verkehrsfläche - gemäß RAST-E befahrbarer Wohnweg - wird als Ortsstraße im Sinn des Art. 40 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet. Im Einmündungsbereich dieser Verkehrsfläche in die Teutonenstraße ist eine Unterflurpumpstation vorgesehen.



Lage der Garage bei Doppelhäusern (vgl. dazu Festsetzung A 7 b)

4. Im Ostbereich des Planungsgebiets werden die für Reines Wohngebiet zulässigen Planungsrichtpegel - aufgrund des anfallenden Straßenverkehrslärms im Nachtbereich (22.00 - 6.00) geringfügig überschritten.



5. Im Plangebiet ist möglicherweise archäologische Substanz vorhanden.

Archäologische Funde, die bei Ausschachtungs- und Bauarbeiten zu Tage treten, sind den zuständigen Behörden (Landratsamt, Landesamt für Denkmalpflege) anzuzeigen.

Bei der Bearbeitung der Bauanträge - also vor Baubeginn - ist das Landratsamt für Denkmalpflege zu hören.

6. Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 500 m nordöstlich des Baugebiets ein Kieswerk befindet, durch das es nachts zu Lärmbelästigungen kommen kann.

Aufgrund dessen wird empfohlen, insbesondere bei den Wohngebäuden auf den Fl.Nrn. 209/10, /11, /13 auf eine schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung (Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit auf den lärmabgewandten Seiten) zu achten.

PLANFERTIGER

München, den 23. Aug. 1988

[Signature]
.....
Planungsverband Außerer
Wirtschaftsraum München

GEMEINDE KIRCHHEIM bei MÜNCHEN

Kirchheim bei München, den 02.09.88

[Signature]
.....
1. Bürgermeister H. SCHÜSTER

V e
1. De
d
w
(S
2. De
mi
(S
3. De
Be
Ze
de
vo
(S
4. Der
w
(S
5. Das
wur
Lan
Sch
Rec
(S
6. Die
Beb
§§
Mit
in
(S

GEMEINDE KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 KIRCHHEIM - NORDOST

ÜBERSICHT M=1:5 000



zu
t.
sie
n
ren-
tge-
ucher
Kosten

r Wohn-
ind
die
dazu
ulässi-
ms im

Verfahrensvermerke

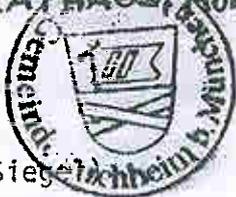
1. Der Gemeinderat Kirchheim hat in der Sitzung vom **06.02.76** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **17.08.78** ortsüblich bekanntgemacht.



Kirchheim..... den **02.09.88**.....

(1. Bürgermeister) **H. SCHÜSTER**

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2a (2) BBauG vom **01.08.78** bis **30.08.78** ortsüblich durch **ANSCHLAG AN DIE AMTSTAFELN** mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in **RATHAUS, MÜNCHNER STR. 6,** öffentlich dargelegt.



Kirchheim..... den **02.09.88**.....

(1. Bürgermeister) **H. SCHÜSTER**

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.10.79** wurde mit Begründung in der Fassung vom **12.10.79** gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom **03.12.79** bis **02.01.80** aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom **10.09.79** und der ortsüblichen Bekanntmachung vom **11.11.79** öffentlich ausgelegt.



Kirchheim..... den **02.09.88**.....

(1. Bürgermeister) **H. SCHÜSTER**

4. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **11.04.88** wurde vom Gemeinderat Kirchheim am **11.04.88** gefaßt (§ 10 BauGB).



Kirchheim..... den **02.09.88**.....

(1. Bürgermeister) **H. SCHÜSTER**

5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **11.04.88** wurde mit Schreiben der Gemeinde Kirchheim vom **07.06.88** an das Landratsamt **MÜNCHEN** eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **13.06.88** Az. **7a 176 - BL 29/79** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Kirchheim..... den **02.09.88**.....

(1. Bürgermeister) **H. SCHÜSTER**

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **02.08.88**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **13.06.88** in Kraft (§ 12 BauGB).



Kirchheim..... den **02.09.88**.....

(1. Bürgermeister) **H. SCHÜSTER**