

GEMEINDE KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN

ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8K  
LINDENVIERTEL - BAUQUARTIER 'E'

FL.NR. 139/72 , 139/73 , 139/81 , 139/82 ,  
TEILFLÄCHEN AUS 140/2 , 148/2 , 156/7

Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Einsprache abgeschlossen.  
Bebauungsplan rechtskräftig seit 02.11.89

Stadtamt München  
Auftrag

Beckerbauer

PLANFERTIGER

BOTZENHARDT, EHLERS & PARTNER  
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

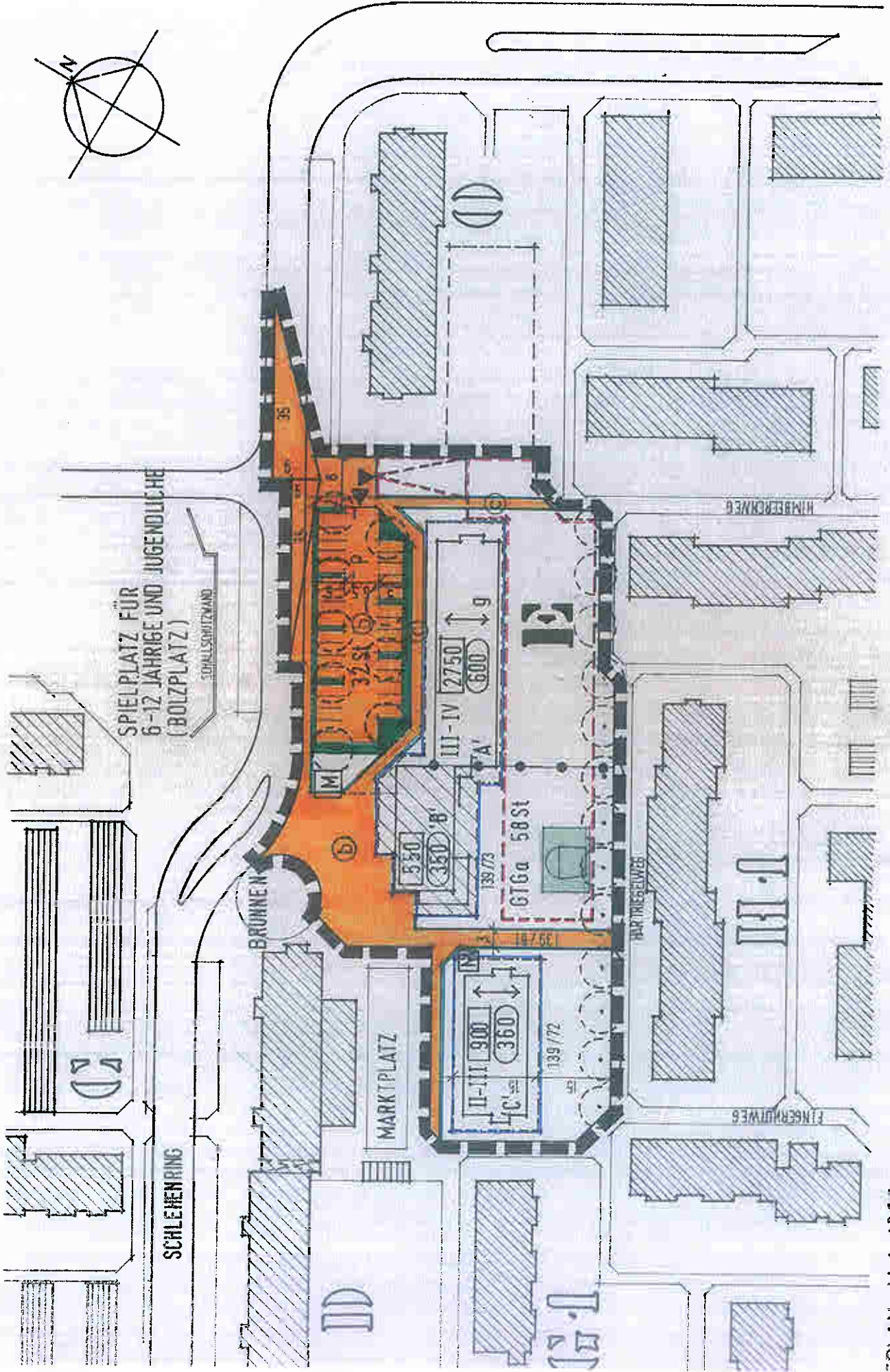
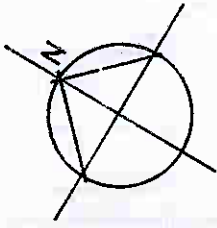
ROTBUCHENSTRASSE 1, 8000 MÜNCHEN 90, T. 089/6903870

GEFERTIGT AM : 23. MÄRZ 1988  
Gem. GR- BESCHLUSS VOM 7. 12. 1987

GEÄNDERT AM : 07. MÄRZ 1989  
Gem. GR- BESCHLUSS VOM 9.01.1989

GEÄNDERT AM : 03. OKTOBER 1989





PLAN M 1/1000





Die Gemeinde Kirchheim erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1 BauGB, §§ 9 und 10 BauGB
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### A. FESTSETZUNGEN


1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
  - a) Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - b) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 6 BauNVO sind zulässig.
  - c) Nur auf der mit einer Schraffur  gekennzeichneten Fläche ist für das EG und das 1. OG gewerbliche Nutzung festgesetzt. Es sind die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und § 13 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.
  - d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - a) **III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. mindestens 3 und höchstens 4 Vollgeschosse zulässig.
  - b)  Höchstzulässige Geschosßfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauquartiers, z.B. 2.750 qm höchstens zulässig.
  - c)  Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. höchstens 600 qm zulässig.




#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

.1.  Baugrenze


.2.  Geschlossene Bauweise

.3.  Abgrenzung von Baubereichen unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt werden. Trennung von gewerblicher Nutzung und allgemeiner Wohnnutzung.

#### 5. Bauliche Gestaltung

a)  Staffelung der Gebäude, Seitenversatz von mindestens 1,5 m Tiefe je eingetragenes Planzeichen.

b) Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von  $40^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  zulässig.

c)  Vorgeschriebene Firstrichtung

d) Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mehr als  $35^{\circ}$  zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zugelassen. Die Breite von Dachgauben darf max. 1,50 m, von Zwerchgiebeln 3,50 m betragen. (Bei Zwerchgiebeln soll die Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten.)

Die Gauben sind in Deckungsart bzw. Farbe dem Dach anzupassen.

Pro Haus sind drei liegende Dachfenster auf jeder Dachseite bis zu einer Größe von 1,0 qm zulässig.

Je Dachseite ist pro Haus nur eine Belichtungsart zulässig.

Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden.

e) Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig.

Vordächer und Balkone dürfen die Baugrenze um höchstens 1,0 m überschreiten. Umlaufende Balkone sind unzulässig.

f) Als Materialien an den Außenwänden sind gestrichener bzw. fluatierter Sichtbeton, Sichtmauerwerk, hell verputztes Mauerwerk, lasiertes Holzwerk sowie lackierte Metallteile zulässig. Für Pergolen sowie für Verkleidungen an Loggien, Balkonen und Terrassen sind nur Holz, Beton und Mauerwerk zulässig. Die jeweiligen Materialien sind im Geltungsbereich einheitlich zu wählen.

- g) **M** Gemeinschaftsflächen für überdachte und gegen Einblicke geschützte Sammelräume zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern. Sie sind mit einer dichten Hecken- oder Strauchbepflanzung zu umgeben.
- h) Die Schrifthöhe von Werbeanlagen darf höchstens 0,40 m betragen. Dachständer und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- i) Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und rostgeschützten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hecken zwischen den Hausgärten sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Das Einzäunen der Vorgärten ist unzulässig.

#### 6. Öffentliche Verkehrsflächen



Fahrbahn, Gehweg, öffentliche Parkplatzflächen



Strassenbegrenzungslinie



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen und Werbeanlagen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Strassenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Räume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

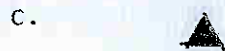
#### 7. Garagen und Stellplätze



Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen



Zufahrtsrampe mit Überdeckung



Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen und Stellplätzen.




Öffentlicher Parkplatz  
Die Zufahrt ist von baulichen Einrichtungen freizuhalten.

#### 8. Grünordnung



öffentliche Grünfläche

a.  öffentliche Grünfläche

b.  Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahren als Gemeinschaftskinderspielplatz. Mindestgröße nach DIN 18034 = 199 qm.

Der Spielplatz ist nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1967 über Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL. Nr. 7/8 vom 21.6.1967) ist zu beachten.

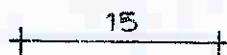
## 9. Schallschutz

a) Auf den Nordfassaden und entsprechenden Dachflächen der auf Fl.Nr. 139/73 situierten Baukörper sind in Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 einzubauen. (Das bewertete Schalldämmmaß muß 35 - 39 dB betragen. Rolladentkästen und Lüftungseinrichtungen müssen eine Normschallpegeldifferenz von 50 dB aufweisen.)

b) Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen.)

## 10. Vermaßung



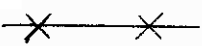


Maßzahl in Metern, z.B. 15 m

11. Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 8 - K - Lindenviertel - , der am 6.12.1983 genehmigt wurde.

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Bebauungsplanes Nr. 8 - K gelten fort, es sei denn, sie werden durch diesen Plan ersetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Satzung.



C. HINWEISE

1.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  Vorgeschlagene Baukörper
4. "A" Bezeichnung der einzelnen Bauteile mit Großbuchstaben, z.B. Bauquartier "A"
6. 139/72 Flurstücknummer, z.B. 139/72

Ein Dachausbau ist nur im Rahmen der max. zulässigen Geschosßfläche zulässig.

7. Auf den Nordfassaden und entsprechenden Dachflächen der auf Fl.Nr.139/73 situierten Baukörper sollten wegen des vom Schlehenring (Wohnsammelstraße) sowie dem Park- und Bolzplatz einfallenden Lärms nach Möglichkeit keine notwendigen Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

8 Die mit b gekennzeichneten Verkehrsflächen selbstständig geführte Gehwege - werden als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art.53 . 2 . Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet.

Die mit c gekennzeichneten Verkehrsflächen nicht befahrbare Wohnwege - werden als Eigentümerwege im Sinne des Art.53 . 3 . Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.09.87.... bis 26.10.87.... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Gemeinde, den 23.10.89....

Siegel



*H. Aa*

1. Bürgermeister ✓



2. Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.01.89... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Gemeinde, den 23.10.89.....

.....  
1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB (in Verbindung mit § 2 ZustV BauGB) wurde durchgeführt.

Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 05.06.89 Nr. 7a/76-BL  
16187

Siegel



Gemeinde, den 23.10.89.....

.....  
1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.11.89... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (~~Amtsblatt der Gemeinde vom~~ ..... Nr. ....) bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ab 02.11.89... auf Dauer in der Bauabteilung der Gemeinde... eingesehen werden.

Siegel



Gemeinde, den 23.10.89.....

.....  
1. Bürgermeister