

# GEMEINDE KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 FÜR DAS GEBIET  
NÖRDLICH DER HAUSENER STRASSE  
IN KIRCHHEIM-HAUSEN





*redigiert* verbindlich seit 19.10.91

Gemeinde: KIRCHHEIM b. München  
Bebauungsplan: Nr. 72 für das Gebiet nördlich der Häusener Straße  
in Kirchheim-Hausen  
Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücknummer 993

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41/2-62      Bearb.: Ri, Wi, Fr, Cz  
Entw.: Win, Li

Plandatum: 03.08.1987  
06.06.1988  
02.05.1989  
05.02.1990  
02.07.1990  
03.06.1991

Die Gemeinde Kirchheim bei München  
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 .

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze und der Flächen für Garagen zulässig. Als Ausnahme sind auf den Grundstücken ① bis ⑤ Garten- und Gerätehäuschen bis zu 5 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig (vergl. B.1).

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. drei Vollgeschosse
- I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse. Das Obergeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig.
- b) 180 Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 180 qm
- c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 4. Bauweise

- a)  Baugrenze
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur auf den privaten Grundstücken als Ausnahme für Vordächer, Erker, Wintergärten und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Dachüberstände dürfen die Baugrenze im allgemeinen überschreiten.

### 5. Bauliche Gestaltung

#### a) Sockel

Die Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoß ist bei Hauptgebäuden auf höchstens 0,3 m über nächstgelegener Verkehrsfläche festgesetzt. In Zweifelsfällen ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt zu wählen.



Der Fußboden von Nebengebäuden und oberirdischen Garagen darf nicht über das natürliche Gelände und/oder angrenzende Verkehrsflächen angehoben werden.

Ein Gebäudesockel darf gestalterisch oder farblich nach außen in der Fassade nicht in Erscheinung treten.

b) Aufschüttungen, Geländeänderungen und Abgrabungen an Gebäuden oder Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

c) Fassaden

Als Fassadenmaterial für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen in Form senkrechter Bretter oder Schindeln zulässig. Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes Material unzulässig.

Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Balkonbrüstungen und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Auskragungen über die gesamte Breite des Baukörpers sowie über Eck umlaufende Auskragungen sind - mit Ausnahme des Dachüberstands - unzulässig.

Glasflächen sind als stehende Rechtecke oder überhöhte Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus diesen Formen zusammzusetzen.

d) Kniestock

Bei drei Vollgeschossen als Höchstgrenze ist oberhalb des 2. Obergeschosses nur ein konstruktiv bedingter Kniestock (Pfette) von höchstens 0,2 m Höhe (von Geschoßrohdecke bis Unterkante Sparren in Außenwandfläche) zulässig. Bei Gebäuden mit I + D ist ein Kniestock allgemein bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

e) Dachform

Für Hauptgebäude sind allein Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung ist auf  $30^\circ - 40^\circ$  begrenzt.

Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind nur Pult- und Satteldächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude - jedoch nicht unter  $25^\circ$  - zulässig.

Der Dachrand ist in ortsüblicher Weise mit sichtbarer Holzkonstruktion und aufliegender Schalung zu bilden.



Hauptfirstrichtung

f) Dachgestaltung

Der Dachüberstand darf – mit Ausnahme von Balkonüberdachungen – 0,9 m nicht überschreiten.

- g) Als Deckungsmaterial sind nur rote und braune Ziegel zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden. Kupfer ist zulässig. Untergeordnete Bauteile, z. B. Vordächer oder Erker, können mit Blechdach ausgebildet werden.

h) Dachaufbauten

Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchgiebel bzw. Gauben oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 3 m, die von Dachgauben 1,3 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel oder Gauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig.

i) Anlagen zur Energiegewinnung

Für Dächer und Fassaden sind als Ausnahme andere Materialien zulässig, soweit sie Anlagen zur Gewinnung natürlicher Energie dienen und das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Gebäudeteile zulässig und dürfen die Baugrenzen höchstens um 1,5 m überschreiten.

j) Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne der Festsetzung A.2.b) sind als Holzkonstruktion mit geneigtem Ziegeldach auszuführen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche



Parkplätze (Besucher)

Als Oberflächenbefestigung sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (Großpflaster mit Rasenfuge).




Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Die festgesetzte Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 a STVO ausgewiesen werden. Die Straße soll am Rand mit Tiefbord ausgestattet werden. Zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze soll ein Streifen Schotterrasen angelegt werden. Der Fahrbahnbelag aus Asphalt soll durch kleinteilige Befestigung sinnvoll gegliedert werden.



Straßenbegrenzungslinie



- e)  Sichtdreieck 3 m/30 m

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe - gemessen von Straßoberkante in Fahrbahnmitte - unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

## 7. Einfriedung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind allgemein nur senkrechte Latenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind daneben auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zur gleichen Höhe zulässig.

## 8. Stellplätze für Kraftfahrzeuge


- a) Es wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Kfz-Stellplätzen/Wohneinheit auf privatem Grund festgesetzt. Stellplätze können in Garagen oder als offene Stellplätze nachgewiesen werden.

- b)  Fläche für Garagen

Garagen dürfen nur auf den bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen an Grundstücksgrenzen ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage.

- c) Hinsichtlich verwendeter Baustoffe für Dach und Fassaden sind Garagen an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Als Dachform sind nur Sattel- oder Pultdächer von 25-30° Neigung zulässig.

Zusammengebaute Garagen sind untereinander anzugleichen. Die Traufhöhe von Garagen darf höchstens 2,2 m betragen.

- d)  Fläche für Stellplätze. Es ist nur wasserdurchlässige Befestigung zulässig.


Soweit Bedarf besteht, sind Stellplätze (offen oder überdacht) auch außerhalb der festgesetzten Flächen auf den privaten Grundstücken zulässig, jedoch nicht auf den Flächen, die als Spielplatz oder für die Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.


## 9. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche. Bepflanzung als Wiese mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten


- b)  3-6 Spielplatz für Kleinkinder. Eine Einfriedung zum verkehrsberuhigten Bereich ist unzulässig.


Für die Bepflanzung ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.76 (LumBl Nr. 7/8, S. 129 ff) "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" zu beachten.

- c)  Parkplatzbegrünung als Gemeinschaftsgrünfläche

d)  Private Grünfläche von 3 m Breite als Ortsrandeingrünung, Bepflanzung als durchgehende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen

e)  Vorhandene Bäume

f)  Zu pflanzende Bäume, Arten entsprechend Festsetzung 9.f)

 Zu pflanzende Hecke von maximal 2 m Höhe. Zulässig sind Hasel, Hainbuche, Hartriegel und Rotbuche

g) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum der potentiell-natürlichen Vegetation zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken sind hierauf anzurechnen.

n) Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume und Sträucher gilt folgende Festsetzung:

Zulässig sind Arten des heimischen Vegetationsgebiets Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) sowie alle Obstbäume und -sträucher.

Bäume: Stieleiche	Sträucher: Hasel
Buche	Hartriegel
Hainbuche	Weißdorn
Winterlinde	Rotdorn
Esche	Heckenkirsche
Vogelkirsche	Liguster
Feldahorn	
Eberesche	
Birke	

i) Für die festgesetzten Bäume und Sträucher werden folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt:

Bäume: Stammumfang 20 cm, Höhe 350 - 400 cm  
Sträucher: 80 - 100 cm


Dies gilt nicht für Obstgehölze.

j) Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, dem eindeutig zu entnehmen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Er hat insbesondere Auskunft über folgende Punkte zu geben:


- beabsichtigte Erschließung und Stellplatz-Anordnung,
- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürlichen Geländehöhen,
- Einhaltung der Höhenanschlüsse zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücken,
- vorgesehene Unterbringung der Mülltonnen,
- Standorte und Arten der vorgesehenen Bäume.

- k) Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu erhalten. Gemäß gemeinsamer Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 ist:

- Niederschlagswasser von dem verkehrsberuhigten Bereich über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen,
- die Oberfläche von privaten Stellplätzen und Garagenzufahrten wasserdurchlässig durchzuführen.

- l)  Begrünte Schutzwand, Höhe 2 m. Als Material wird festgesetzt: begrünte Holzkonstruktion; Mindestflächengewicht: 10 kg/m<sup>2</sup>. Zur Bepflanzung ist westseitig ein Streifen von mindestens 0,5 m Breite vorzusehen.

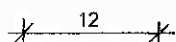
## 10. Gestaltung und Zulässigkeit von Neben- und Versorgungsanlagen

- a)  Standort für private Müllsammelbehälter, offen überdacht
- b) Mülltonnenboxen sind entlang der Hausener Straße im Vorgartenbereich unzulässig.
- c) Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Grünordnung gelten ausnahmslos auch für Versorgungsanlagen.
- d) Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

## 11. Umweltschutz

- a) Für alle innerhalb des Plangebiets 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).
- b) Werden auf den Nord-, West- und Südfassaden sowie den entsprechenden Dachflächen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet, müssen diese Fenster hinter einer festen, mit einer Lüftungsmöglichkeit ausgestatteten Verglasung (Wintergarten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Relüftungsmöglichkeit (Normschallpegeldifferenz 45 dB) ausgestattet werden.

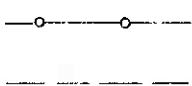
## 12. Vermaßung

 12

Maßzahl in Metern, z. B. 12 m



B. HINWEISE

1. 

bestehende Grundstücksgrenze

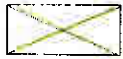
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

993

Flurstücknummer, z. B. 993



bestehende Gebäude



abzubrechende Gebäude

5

Nummer der vorgeschlagenen Grundstücke


2. Denkmalschutz

Zur Erfassung möglicher frühgeschichtlicher Funde ist bei Baumaßnahmen nach Entfernung des Oberbodens das Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Archäologie - zu benachrichtigen.

3. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) und Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets auftreten.

4. Im Plangebiet ist besonders nachts aufgrund des von der BAB A 99 (Ostring) einfallenden Verkehrslärms mit Überschreitungen der für ein Dorfgebiet maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005, T.1) zu rechnen.

5. Wegen der Lärmeinwirkungen von der BAB A 99 sollen die Schlaf- räume bzw. Fenster dieser Räume nach Möglichkeit den Ostfassaden und östlichen Dachflächen der Baukörper zugeordnet werden.

6.  Eigentümerweg im Sinne des Art. 53 Nr. 3 des Bayer. Straßen- und Wege- gesetzes.

7. Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Was- serserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigung anzuschließen. An- fallendes Abwasser ist nur als Zwischenlösung - bis zum Kanalan- schluß - nach Vorkehrungen gem. DIN 4261 zu versickern.

8. Wegen zu erwartender hoher Grundwasserstände im Bereich der Keller (bis zu 2 m unter OK-Boden) sind Bauvorhaben entsprechend zu si- chern.

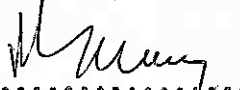
Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000  
NO II.6.2, NO II.6.3,  
NO II.6.7, NO II.6.8  
alle Ausgabe März 1976

Kartenergänzungen: Nach genehmigten Bauanträgen und ört- licher Bestandserhebung

10. Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur be- dingt geeignet; keine Gewähr für Maß- haltigkeit. Bei Vermessungen sind et- waige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER: GEMEINDE KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN

München, den 13.03.92..... Kirchheim b. München, den .....

  
.....  
(Planungsverband Ausserer  
Wirtschaftsraum München)

.....  
(1. Bürgermeister)

Hausener Moorstraße

1020

1019

LANDW. HOFSTELLE

Grünstreifen  
Fahrbahn  
Gehweg

LANDW. HOFSTELLE

