

Gemeinde: Kirchheim bei München

Bebauungsplan: Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 79
"Beiderseits der Dorfstraße"
Entwurf in der Fassung vom 07.10.1996

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-70

Bearb.: BW

Das Planungsgebiet umfaßt ganz oder teilweise folgende Flurstücksnummern:
25, 49, 49/3, 53, 55/2, 55/3, 56, 58, 60, 64, 64/2, 64/3, 64/4, 66, 66/2, 70, 74, 76, 78,
82, 82/4, 232, 233, 21/1, 21/2, 20/2, 20, 71, 18, 22, 19/2, 17, 26/2, 24, 27, 49, 49/3,
49/4

Gemarkung Kirchheim

1. Planungsanlaß und Verfahren

1.1 Planungsanlaß

Um eine schrittweise Umstrukturierung des alten Kirchheimer Dorfkerns zu lenken, hatte der Bau- und Umweltausschuß am 17.04.1989 beschlossen, für den Teilbereich Fl.Nr. 64/2 mit ihrem Umfeld ein Bebauungsplan-Konzept auszuarbeiten. Für dieses Grundstück war ein Antrag auf Vorbescheid gestellt worden, mit dem sich der Bauausschuß in seiner Sitzung eingehend auseinandergesetzt hatte. Eine früher erteilte Baugenehmigung für dieses Grundstück war vom Landratsamt zurückgezogen worden, da das Bauvorhaben in bodenrechtlich relevantem Widerspruch zur maßgebenden Umgebung stand.

Aufgrund vieler Veränderungen in den darauffolgenden Jahren im Bereich der Landwirtschaft bzw. der Agrarpolitik ist es der Gemeinde ein Anliegen, die notwendigen Voraussetzungen für andere Erwerbsmöglichkeiten der Landwirte mit dieser Planung, die in ihrem Umgriff auf den gesamten Ortskern zwischen Münchner Straße und Hausackerstraße erweitert wurde, rechtlich abzusichern.

1.2 Aufstellungsbeschluß und Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat am 04.05.1992 beschlossen, für den alten Ortskern Kirchheim einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die grundsätzlichen Ziele der Gemeinde, die mit diesem vorliegenden einfachen Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden sollen, können folgendermaßen zusammengefaßt werden:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung;
- Ermöglichung einer behutsamen Umwandlung - unter Erhaltung der Identität des alten Ortskerns - die bei landwirtschaftlicher Betriebseinschränkung bzw. -aufgabe alternative Erwerbsmöglichkeiten auf dem Grundstück zuläßt.
- Erhaltung der dorftypischen Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten auf den einzelnen Grundstücken;
- Orientierung der baulichen Entwicklung hinsichtlich Bauform, Höhenentwicklung, Gestaltung und Materialien am historischen Bestand;
- Sicherung der erhaltenswürdigen Gebäude und wertvoller Gehölze.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigung mit Regierungsbescheid vom 07.07.1978) der Gemeinde Kirchheim entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den alten Dorfkern Kirchheim Dorfgebiet (MD), ausgewiesen. Weiterhin kennzeichnet er ein Baudenkmal. Dieses ist die Katholische Pfarrkirche St. Andreas, ein Barockbau aus der Zeit um 1675, auf der Fl.Nr. 17.

1.4 Verfahren

Am 17.04.1989 beschloß der Bau- und Umweltausschuß eine Bebauungsplanaufstellung für Flur-Nr. 64/2 mit ihrem Umfeld.

Auf Anregung des Planungsverbandes beschloß der Gemeinderat von Kirchheim am 12.11.1990 für das Gebiet beiderseits der Dorfstraße im Ortsteil Kirchheim einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Der in der Zeit vom 03.06.1991 bis 28.06.1991 zur Einsichtnahme der Bürger ausliegende Plan wurde zusätzlich am 20.06.1991 erörtert. Bedenken und Anregungen, die in dieser Zeit vorgetragen wurden, bezogen sich im wesentlichen auf die zu niedrig angesetzte Dichte.

Am 20.01.1992 stellte die Gemeinde Kirchheim einen Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm, der vom Büro Plankreis vorbereitet wurde. Der Gemeinderat beschloß daraufhin am 04.05.1992, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans den gesamten Kirchheimer Dorfkern aufzunehmen, d.h. den bisherigen Geltungsbereich nach Süden um die Fl.Nrn. zwischen Dorfstraße und Münchner Straße - beiderseits des Estermannwegs - zu erweitern.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand am 30.03.1993, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.03.1993 bis 03.05.1993 statt. Auf Wunsch des Ortsobmanns von Heimstetten wurde neben der Bürgerbeteiligung eine Informationsveranstaltung für die Landwirte unter Beteiligung des Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschusses am 28.05.1993 durchgeführt.

Der Gemeinderat behandelte am 22.11.1993 und 29.11.1993 die eingegangenen Anregungen und Bedenken.

Dabei wurde auch beschlossen, den Geltungsbereich um Fl.Nr. 82 zu erweitern.

Der Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuß billigte am 13.02.1995 den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.12.1993 für die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.04.1995 bis 24.05.1995. Am 13.11.1995 billigte der Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuß den Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen zur Einleitung des erneuten Auslegungsverfahrens nach § 3 (3) BauGB. Die hierbei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden am 15.04.1996 vom Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuß beschlußmäßig behandelt für ein weiteres, eingeschränktes Auslegungsverfahren, das im Zeitraum vom 10.06.1996 bis 09.07.1996 durchgeführt wurde. Am 07.10.1996 faßte der Gemeinderat den Satzungsbeschluß.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt den Bereich des alten Dorfkerns Kirchheim beiderseits der Dorfstraße und bildet nach Norden zu den landwirtschaftlichen Flächen hin den bebauten Ortsrand. Nach Westen schließt sich jenseits des Schmiedwegs ein in neuerer Zeit erbautes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung, nach Osten zwischen Erdinger Straße und Flurstraße ein Gebiet mit Geschoßwohnungsbau und Einfamilienhäusern sowie ein Aussiedlerhof an. Südlich wird der Planungsumgriff von der Münchner Straße und ihrer Verlängerung als Erdinger Straße begrenzt.

Der Planungsumgriff hat eine Größe von ca. 6,37 ha.

Das Gelände ist eben, der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Neben der dorftypischen Mischnutzung Landwirtschaft - Wohnen - Gemeinbedarf - (Rathaus, Kirche, Friedhof) hat sich auf einzelnen Grundstücken reine Wohnnutzung entwickelt.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind ausnahmslos von der Dorfstraße erschlossen, die als Anliegerstraße fungiert. Für die nördlich der Dorfstraße gelegenen Flächen besteht jedoch auch eine zweite Erschließung von der Feldflur über die Hausackerstraße. Die giebelständige Bebauung und begrünten Hofräume nördlich der Straße, die alte Schmiede auf Fl.-Nr. 25, die Brennerei auf Fl.Nr. 26/2 und die traufseitig angeordneten Gebäude südlich der Straße prägen den Straßenraum der Dorfstraße.

3. Geplante Nutzung und Flächenbilanz

Auf der als Dorfgebiet festgesetzten Fläche soll die Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen auch nach weiterer Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe durch Umstrukturierung in Handwerks- bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gewährleistet sein.

Ziel der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie Gebäudeanordnung ist der landwirtschaftlichen Nutzung Priorität einzuräumen, jedoch bei Bedarf eine behutsame Umwandlung des alten Ortskerns zu ermöglichen und dabei die historisch gewachsene Struktur, das überkommene Ortsbild zu erhalten und Neues sorgfältig einzufügen. Aus diesem Grund werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch Tankstellen im Bereich des alten Ortskerns für nicht zulässig erklärt.

3.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan und Bestand wurden die ausgewiesenen Dorfgebietsflächen als solche festgesetzt. Nutzungen gemäß § 5 (2) 1-8 BauNVO sind zulässig. Tankstellen sind auch für unzulässig erklärt, da ins Dorfgebiet kein zusätzlicher Verkehr hereingezogen werden soll.

Des Weiteren sind aus diesem Grunde Speditionen und Getränkedepots ausgeschlossen. Reine Lagerhaltung, d.h. Lagerung, die nicht einem hier tätigen Betrieb zugeordnet werden kann und die erhebliches Verkehrsaufkommen im Ortskern verursachen würde, ist ebenfalls unzulässig, da sie nicht zur Funktionsvielfalt des Dorfgebietes beiträgt.

Lagerhaltung, die einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet werden kann, ist je Grundstück mit max. 300 m² Geschoßfläche zulässig. Mit dieser Zulässigkeit soll den Landwirten bei Umstrukturierung ihrer Betriebe ein breites Angebot an anderen Erwerbsmöglichkeiten gesichert werden.

Die Durchsetzung der Zielvorstellung, eine Mischnutzung im Dorfgebiet zu erhalten, stützt sich ausschließlich auf die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden. Mit der Festsetzung u.a. von max. 6 Wohneinheiten je Hausgruppe soll erreicht werden, daß durch Errichtung einer zu großen Anzahl von Wohnungen eine Beeinträchtigung der intakten, vorhandenen Strukturen ausgeschlossen wird. Abweichungen von der max. zulässigen Anzahl von 6 Wohneinheiten je Hausgruppe sind in Absprache mit der Gemeinde möglich, wenn hierdurch die Höchstzahl der Wohneinheiten nicht überschritten wird.

Vielmehr soll durch eine behutsame Umstrukturierung, die mehr Wohnraum anbietet (derzeit Anteil der Wohnnutzung auf den landwirtschaftlichen Grundstücken bei ca. 15 %), das Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück beibehalten werden können.

Die auf 150 m² Ladenfläche begrenzten Einzelhandelsbetriebe und die mit max. 30 Betten zulässigen Beherbergungsbetriebe sind auf ihr städtebauliche Verträglichkeit im alten Ortskern abgestellt, um das damit verbundene Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf noch ortsplanerisch befriedigend umsetzen zu können.

Spielsalons und ähnliche Einrichtungen stellen im alten Ortskern Beeinträchtigungen dar (Kinder - Schulweg), sie sind als nichttypische Elemente für unzulässig erklärt.

Die bestehenden gemeindlichen bzw. kirchlichen Versorgungseinrichtungen wurden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt; es ist dies die Fläche der Katholischen Pfarrkirche St. Andreas auf der Fl.Nr. 17, ein stattlicher Barockbau, der als Baudenkmal festgesetzt ist. (Auszug aus der Denkmalliste).

Als historisch wesentliche Bestandteile des alten Ortskerns wurden die Anwesen Alte Schmiede auf Fl.Nr. 25, die Brennerei auf Fl.Nr. 26/2 sowie das Wohngebäude auf dem Anwesen der Fl.Nr. 22 festgesetzt.

3.2 Maß der Nutzung

Die landwirtschaftlichen Anwesen weisen eine relativ homogene Grundflächenzahl auf, die sich nördlich der Dorfstraße im wesentlichen zwischen GRZ 0,24 und 0,29 bewegt, südlich davon maximale Werte zwischen 0,34 und 0,36 erreicht.

Die ermittelte GFZ, in die die landwirtschaftlich/gewerblich genutzten Geschoßflächen mit Geschoßhöhen von 3,50 eingingen, weist im nördlichen Bereich Schwankungen zwischen GFZ 0,30 und 0,51, südlich - bedingt durch frühere Grundstücksabtretungen bzw. durch dichter genutzte Eckgrundstücke - erheblich höhere Werte zwischen GFZ 0,41 und 0,67 - einer vielfältigen und verdichteten Nutzung im Ortskern entsprechend.

Zur Steuerung des baulichen Zuwachses auf den landwirtschaftlichen Grundstücken wurde zwischen Dorfstraße und Ortsrand das Maß der baulichen Nutzung im wesentlichen mit GRZ 0,30 und GFZ 0,60 festgesetzt. Wohngrundstücke an der Hausackerstraße und Flurstraße wurden mit GRZ 0,25 und GFZ 0,55 festgesetzt. Das landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.-Nr. 82 wurde seiner Randlage entsprechend mit GRZ 0,25 und GFZ 0,45 festgesetzt, um hier mit etwas geringerer Dichte den Übergang zur freien Landschaft harmonisch einzubinden.

Der zentrale Bereich zwischen Dorfstraße und Münchner Straße wurde im wesentlichen mit GRZ 0,35 und GFZ 0,65 festgesetzt. Für die beiden Eckgrundstücke (Fl.-Nr. 22 und 24), die - bedingt durch die Lage der Grundstücke an mehreren Straßen und dadurch besonders günstiger Ausnutzung - im Bestand eine höhere Dichte aufweisen, wurde die Geschoßflächenzahl GFZ 0,70 festgesetzt, was auf beiden Grundstücken immer noch einen Zuwachs von ca. 270 m² ermöglicht.

Wandhöhen von im wesentlichen max. 6,60 m bzw. Festsetzung von max. zwei - in einem Ausnahmefall von drei - Vollgeschossen begrenzen das Bauvolumen. Die unterschiedliche Festsetzung nimmt bei landwirtschaftlichen Hofstellen die bestehenden Wandhöhen auf, für Wohngebäude ist die üblicherweise vorgesehene Anzahl der Geschosse festgesetzt, die geringere Wandhöhen erfordern.

Zuwachs an Geschoßfläche ist auch auf Grundstücken ohne Grundflächen-Zuwachs möglich in Form von Umstrukturierungen in landwirtschaftlichen Gebäuden und den damit verbundenen niedriger angesetzten Geschoßhöhen. Des Weiteren ist der Dachgeschoßausbau in ortsbildverträglichem Rahmen berücksichtigt; d.h. die Raumgrößen im Dachgeschoß sollen mit der maximal zulässigen Größe und Anzahl der Dachgauben abgestimmt werden. Die notwendige Belichtungsfläche von 1/8 der Geschoßfläche läßt damit eher kleinere Räume zu, wie z.B. Schlafräume. Aus diesem Grund soll hier der Bau von zweigeschossigen Wohnungen für das 1. Obergeschoß und Dachgeschoß angeregt werden.

Die Anrechnung von Geschoßfläche in Nichtvollgeschossen soll die reale Nutzungsdichte und damit den Einwohner- bzw. Arbeitsplatzzuwachs mit evtl. Auswirkungen auf die Infrastruktur bzw. die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen aufzeigen.

Der mit dieser Planung mögliche Zuwachs an Geschößfläche liegt um ca. 10.760 m² (d.h. ca. 43 %) im gesamten Umgriff. Bei einem geschätzten Wert von 2/3 für Wohnnutzung bedeutet das etwa einen Zuwachs von 180 Einwohnern (bei 40 m²/E).

3.3 Gebäudeanordnung und -struktur

Auf der historisch gewachsenen Gebäudeanordnung - der giebelständigen, zweigeschossigen Hofbebauung an der Nordseite der Dorfstraße und der traufseitigen Bebauung an der Südseite - soll als ortstypischer Bebauung aufgebaut werden. Es ist daher zur Sicherung großvolumiger Gebäude im alten Dorfkern unmittelbar nördlich der Dorfstraße giebelständige, zweigeschossige Bebauung mit einer Mindestlänge von 30 m festgesetzt (ausgenommen Fl.Nr. 66/2, 66 sowie Fl.Nr. 63, für die traufseitige Bebauung festgesetzt ist), die Mindestlänge für giebelständige Gebäude auf Fl.Nr. 64/2 ist mit 25 m festgesetzt. Auf den südlichen Grundstücken ist traufseitige, zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die hofbildenden Strukturen werden im Bestand vielfach durch Gebäude auf mehreren Grundstücken gebildet. Durch die festgesetzte besondere Bauweise auf genannten Grundstücken mit einseitigem Grenzanbau sollen die großräumlichen Hofstrukturen, die den Raum der Dorfstraße von heute prägen, auch mit Änderung mancher Bausubstanz auf der gewachsenen Struktur für die zukünftige Ortsentwicklung erhalten bleiben. Um die dörflichen Großstrukturen des alten Ortskerns nicht durch kleinteilige reine Wohnbebauung zu verändern, soll der Strukturertalt mit der Festsetzung einer Mindestgröße von Parzellierungen gesichert werden; für zukünftige Grundstücksteilungen sind deshalb Mindestgrößen von 1.000 m² festgesetzt. Einer Entwicklung zum Bau von Apartmentgebäuden und dem Überhandnehmen der Wohnnutzung überhaupt soll mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudetyp im Dorfgebiet entgegengewirkt werden. Aus gestalterischen Gründen sollen evtl. Tiefgaragenzufahrten in Hauptgebäude integriert werden.

Die ruhige Wirkung der großflächigen Dächer der typischen Häuser im nördlichen Oberbayern soll nicht durch einen zu weit gehenden Dachausbau zerstört werden. Der zulässige Dachausbau soll sich deshalb in vernünftigen, ortsbildprägenden Grenzen halten.

Aus diesem Grund sind in Abstimmung mit der Kreisheimatpflegerin detaillierte Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchgiebeln getroffen worden.

3.4 Grünordnung

Im Gebiet sind eine öffentliche Grünfläche (Friedhof) und 4 private Grünflächen als Teil des Baugrundstücks festgesetzt. Neben einem kleineren, nicht allein bebaubaren Grundstück (Fl.-Nr. 55/4) handelt es sich um 3 weitere Bereiche, die von Bebauung freigehalten werden sollen und die im Gegensatz zu gepflasterten Hofräumen als bepflanzte Freiräume zu einem intakten Kleinklima und zur dörflichen Gestalt des Gebietes beitragen sollen. Die Baugenehmigung auf der privaten Grünfläche auf Fl.Nr. 60 hat Bestand, bei Nichtausführung erhält die Festsetzung Nutzgarten Rechtskraft. In der festgesetzten Grundflächenzahl ist die Fläche aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Eingrünung und Durchgrünung der Baugebiete tragen wesentlich zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Allen Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem u.a. der Nachweis zur Entsiegelung von nicht genehmigten versiegelten Flächen zu erbringen ist.

3.5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Der Dorfstraße, frei von Durchgangsverkehr, fällt die Haupteerschließung des Gebietes zu. Eine weitere Erschließung der vielfach die gesamte Tiefe der nördlichen landwirtschaftlichen Anwesen umfassenden Grundstücke ist von der Hausackerstraße im Norden direkt von den landwirtschaftlichen Flächen möglich. In drei Fällen werden auch einzelne Wohngebäude über diese Straße erschlossen. Die Straße ist jedoch nur für Anlieger- und Notfahrzeugverkehr vorgesehen.

Über die Verlängerung der Flurstraße ist der Ort in das regionale "Modell Radwanderwege" eingebunden.

Der südliche Bereich, in dem auch Rathaus und Kirche liegen, wird von der Münchner bzw. Erdinger Straße, auf der der Bus München Riem - Pliening verkehrt, erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist auch durch den Zuwachs an Geschosflächen aus der geplanten Verdichtung durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

Die Abfuhr von Abfällen erfolgt durch Müllbeseitigungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde Kirchheim.

3.6 Umweltschutz

3.6.1 Immissionsschutz

Die Gemeinde Kirchheim liegt im Geltungsbereich der Smogverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 23.09.1985.

In der Verordnung über die Festsetzung von Belastungsgebieten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist im Belastungsgebiet München die Gemeinde Kirchheim b. München mit aufgeführt.

Für neue bauliche Maßnahmen sind im Umgriff des Bebauungsplans deshalb feste Brennstoffe für die Hauptbeheizung unzulässig. Auf die mögliche Gasversorgung über die Landeshauptstadt München wird hingewiesen.

In der unmittelbaren Umgebung von landwirtschaftlichen Hofstellen (Fl.-Nrn. 70, 76, 60, 58, 56, 22, 24) können Lärm- und Staubbelastungen auftreten. Zudem muß bei Betrieben mit Viehhaltung (Bullenzucht) auf den Fl.-Nrn. 60, 24, 52 und 43 bis zu einem Abstand von 80 m mit erheblichen Geruchseinwirkungen gerechnet werden. Auch sind zeitweise Belastungen durch die Kartoffelbrennerei auf Fl.-Nr. 26/2, die KFZ-Werkstätte auf Fl.-Nr. 21/2 und die benachbarte Schlosserei auf der Fl.-Nr. 100/1 nicht auszuschließen.

3.6.2 Schallschutz

Nach den im Abstand von 5 Jahren von der Obersten Baubehörde durchgeführten Verkehrszählungen ist auf der Münchner-/Erdinger Straße – ST 2082 – eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 7.150 Fahrzeugen (im Jahr 1990) belegt. Dadurch ist das südliche Dorfgebiet zur Zeit noch einer Beschallung von der Staatsstraße ST 2082 ausgesetzt. Mit Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005) ist sowohl tags als auch nachts zu rechnen. Bei allen Bauvorhaben bis zum Abstand von 30 m von der Staatsstraße sind zur Sicherung des Lärmschutzes an den Gebäuden geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Räume für soziale Zwecke und Büroräume und dergl. sind so auszuführen, daß ein Mittelungspegel von 40 dB(A) sowie ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Klasse 4) so gegen Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen hier Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tag und von 30 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden (VDI 2719).

3.7 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

3.8 Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich setzen sich folgendermaßen zusammen:

Fläche für das Dorfgebiet	ca. 60.350 qm
private Grünfläche als Bestandteil des Baugrundstücks	ca. 2.000 qm
öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radwege	ca. 3.370 qm

Kirchheim, den 07.10.1996


Heinz Hilger
Bürgermeister