

Planbezeichnung

Kirchheim bei München

Bebauungsplan Nr. 64 K für das Gebiet

**"Südlich der Münchner Straße
und westlich der Heimstettener Straße"**

umfassend die Grundstücke

Fl.Nr. 15, 15/1, 15/2, 15/7, 15/8 und 16/3 Teil

mit den öffentlichen Verkehrsflächen

Planfertiger

Böhm • Glaab • Sandler & Partner

Architektur und Stadtplanung

Wörthstraße 13

81667 München

Tel. 089 / 448 60 37

Fax. 089 / 48 49 62

Plandatum

Entwurf 03.03.1997

geändert 20.04.1998

geändert 16.11.1998

03.05.1999

Die Gemeinde

Kirchheim bei München

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.1.1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit **WA** bezeichnete Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.


2.2 Anlagen und Betriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 440 zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 440 qm

Auf folgenden Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen um folgende Flächenmaße überschritten werden:

Fl.Nr.15	1.210 qm	Fl.Nr.15/8	480 qm
Fl.Nr.15/1	830 qm	Fl.Nr.15/2	230 qm

3.2  3 Vollgeschosse zwingend festgesetzt



3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
4 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

3.4 3. und 4. Vollgeschoß sind als Dachgeschoß auszubilden.

3.5  Hausgruppe; je Reihenhaus ist bei reiner Wohnnutzung nur eine Wohneinheit zulässig.


4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baulinie

 Baugrenze

4.2 WH 6,6 Wandhöhe als Höchstgrenze festgesetzt, z.B. 6,6 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Höhe der Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen.

4.3	b	besondere Bauweise festgesetzt: Gebäudelänge über 50 m bzw. ein-/zweiseitiger Grenzanbau	6.2.7
4.4		Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und des festgesetzten Maßes der Nutzung sind durch die unter Fests. 6.4.1 bis 3 genannten baulichen Anlagen zulässig.	6.2.8
5.	Höhenlage der Gebäude		
5.1		Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, bezogen auf die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ist an der Eingangsseite der Bebauung an der Münchner Straße mit maximal 0,15 m festgesetzt.	6.2.9
5.2		Absenken der Geländeoberfläche und Abgrabungen vor Gebäuden ist unzulässig.	
6.	Bauliche Gestaltung		
6.1	Fassaden		
6.1.1		In den zur Münchner Straße und Heimstettener Straße gewandten Fassaden sind nur rechteckige, stehende Fensterformate zulässig; die Höhe darf das 1,2-fache der Breite eines Fensters nicht unterschreiten.	6.2.10
6.1.2		Als Außenwände der Hauptgebäude sind verputzte und hell gestrichene Mauerflächen zulässig. Zierputze sind unzulässig. Das farbliche Absetzen von Gebäudesockeln ist unzulässig. Seiten- und Rückwände von Nebenanlagen sind als Holz- oder Metallgitterflächen herzustellen und zu hinterpflanzen.	6.2.11
6.2	Dächer		6.2.12
6.2.1		Zulässig sind nur Satteldächer mit mittigem First. Müllhäuschen und Tiefgaragenabgänge können mit einem 10° bis 20° geneigten Dach überdacht werden; die traufseitige Wandhöhe darf 2,5 m nicht überschreiten; Höheneinstellung gemäß Festsetzung 4.2.	6.2.13
6.2.2	DN 49°	Zulässige Dachneigung, z.B. 49° Grad	6.3
6.2.3		vorgeschriebene Hauptfirstrichtung	
6.2.4		Beim Zusammenbau von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Firstrichtungen ist eine gemeinsame Traufhöhe einzuhalten, im Bereich der Firste ist ein Höhenversatz zwischen Längs- und Querfirst von mindestens 0,6 m einzuhalten.	
6.2.5		Dachüberstände vor Wänden und offenen Stütz- bzw. Hängekonstruktionen sind auf das konstruktive Mindestmaß zu beschränken. Orgänge sind bündig mit der Giebelwand auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig.	6.4
6.2.6		Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachplatten in ziegelroten Farbtönen zu verwenden. Gauben, Vordächer und Dächer von Nebengebäuden können auch mit Kupfer- oder Zinkblech gedeckt werden.	6.4.1

- 0 m
- ing
- litte
ung
- htek-
-
- läs-
J.
el-
- he
- 6.2.7 Zwerchgiebel und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.2.8 Mit Ausnahme der Dachflächen an der Münchner Straße und der Heimstettener Straße darf je Dachseite pro 3,0 lfm Trauflänge ein **Dachflächenfenster** von maximal 1,0 qm Glasfläche errichtet werden. Der Abstand zwischen Dachflächenfenstern und zum Ortgang muß mindestens 1,2 m, zum First des Hauptdaches mind. 0,6 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf 2/5 der Hausbreite nicht überschreiten.
- 6.2.9 Die Errichtung von **Gauben** (allseitig von Dachflächen umgeben) ist entweder als Satteldachgaube ab einer Mindestdachneigung von 36° oder als Schleppgaube ab einer Mindestdachneigung von 45° zulässig. Die zulässige Breite (bezogen auf die Außenkanten der Seitenwände) ist auf 1,4 m beschränkt. Der Abstand zwischen Gauben muß mindestens 1,2 m, von Dachgauben zur Traufe mindestens 0,6 m und zum Ortgang mindestens 2,0 m betragen. Mit Ausnahme der festgesetzten Hausgruppe auf Fl.Nr.15 darf die Gesamtbreite der Gauben 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
Im Bereich der Hausgruppe auf Fl.Nr.15 ist pro Haus die Errichtung von maximal 2 Gauben mit einer Maximalbreite pro Gaube von 1,4 m zulässig.
Im Bereich mit vier zulässigen Vollgeschossen auf Fl.Nr. 15/1 sind Gauben in zwei Ebenen zulässig.
- 6.2.10 Die Dachneigung von Gauben mit Satteldachform sind dem Hauptdach anzugleichen. Die Dachneigung von Schleppgauben muß mindestens 20° aufweisen.
- 6.2.11 Je Dachfläche ist nur eine Art von Gauben zulässig, entweder Satteldachgauben oder Schleppgauben. Dachgauben sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material, Fenster- teilung, Farbgebung usw.) dem Hauptdach anzupassen und je Dachfläche einheitlich auszu- führen. Gaubenseitenwände können auch in Kupfer- oder Zinkblech verkleidet werden.
- 6.2.12 Pro Dachseite dürfen Dachgauben und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig angebracht werden, ausgenommen sind Ausstiegsfenster von max. 0,6 qm Glasfläche.
- 6.2.13 Die Errichtung von Solaranlagen ist grundsätzlich möglich. Kollektorflächen sind als zusam- menhängendes Band entlang des Dachfirstes anzuordnen.

6.3 Grenzbebauung

Die an der Münchner Straße festgesetzte Grenzbebauung ist nur mit gleichen Trauf-, Wand- und Geschoßhöhen zulässig.

Innerhalb des südlichen Bauraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 15 ist ein profilgleicher Zusammenbau zwingend.

Ferner sind Dachdeckung sowie Trauf- und Ortgangausbildung einheitlich auszubilden.

6.4 Anbauten

- 6.4.1 An der Münchner Straße ist vor der Baulinie im Erdgeschoß die **Errichtung eines Vordaches** als Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Das Vordach darf sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.

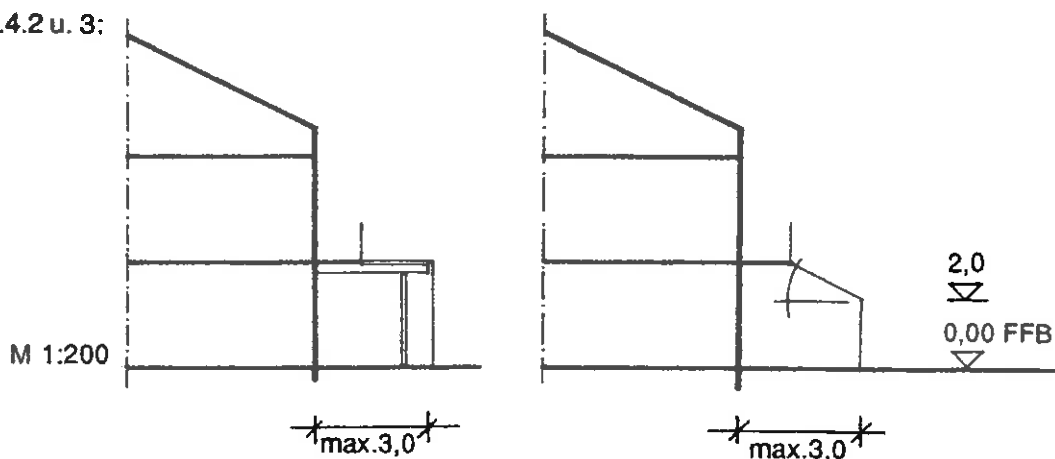
6.4.2 Vor der Baugrenze des südlichen Bauraums auf den Fl.Nrn. 15 und 15/2 sind offene und mit Glaskonstruktionen überdachte Pergolen im Erdgeschoß zulässig. Die Errichtung und Überdachung von Pergolen kann sich über die gesamte Hausbreite auf eine Tiefe von max. 3,0 m erstrecken. Pergolen sind waagrecht auszuführen. Überdachte Pergolen dürfen eine Dachneigung von max. 10° aufweisen. Für die Ausführung überdachter Pergolen gilt die Festsetzung 6.4.3 für Wintergärten sinngemäß. 10. 10.1 10.2

6.4.3 Vor der Baugrenze des südlichen Bauraums auf den Fl.Nrn. 15 und 15/2 sind Wintergärten im Erdgeschoß auf einer Tiefe von max. 3,0 m als verglaste Skelettkonstruktion zulässig. Sie dürfen sich über die gesamte Hausbreite erstrecken. Bei Hausgruppen sind Wintergärten an einer Nachbargrenze zwingend anzubauen; die Wand zum Nachbargrundstück ist als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 20 cm und einem seitlichen Vorsprung von 15 cm auszuführen. 10.3

Die thermische Trennung zwischen Innen- und Außenräumen in Ebene der Außenwand ist aufrecht zu halten, d.h. bestehende Fenster können in Fenstertüren umgebaut werden, aber nicht entfallen.

Wintergärten sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzufügen. Die lichte Höhe an der Traufseite (Maß von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Dachkonstruktion) ist auf 2,0 m beschränkt. Bei Unterbauung von bestehenden Balkonen ist die Dachkonstruktion des Wintergartens direkt an die Betonplatte anzuschließen.

zu 6.4.2 u. 3:



10.4

10.5

10.6

6.4.4 Untergeordnete Bautelle i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO sind allgemein zulässig, jedoch nicht an Gebäudeseiten, an denen bereits ein Anbau gemäß Fests. 6.4.1 bis 3 errichtet wurde, und nicht über Eck. 11. 11.1

6.4.5 Mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Tiefgarage dürfen Anbauten nicht unterkellert werden.





11.2

7. Werbeanlagen

7.1 Die Anordnung von Werbeanlagen ist nur an den Gebäudefassaden an der Münchner Straße und der Heimstettener Straße im Erdgeschoß zulässig. Lichtwerbeanlagen sind zulässig. 12.

7.2 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig. 12.1




8. Verkehrsflächen

- 8.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F Fläche für Fußgänger
- 8.2  Parkstreifen / -bucht
- 8.3  Straßenbegrenzungslinie 12.2

9. Stellplätze und Nebenanlagen

- 9.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf dem Privatgrundstück nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für gewerbliche Nutzungen bestimmt sich nach den Höchstwerten der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf aus der Bekanntmachung des Innenministeriums über den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO vom 12.02.1978. 13.1 13.2

- 9.2 Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszubilden. 14.

- 9.3  Umgrenzung der Flächen für offene Stellplätze, z.B. 2 Stellplätze
- 9.4  Umgrenzung der Flächen für Tiefgarage
- 9.5  Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftstiefgarage der Grundstücke Fl.Nr. 15, 15/8 und 15/2. 15.

- 9.6  Tiefgaragenzufahrt

-  Tiefgaragenrampe

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt auf Fl.Nr. 15/1 sind Tiefgaragenzufahrt und -zugänge in die Gebäude zu integrieren. Die Tiefgaragenzufahrt auf Fl.Nr. 15/1 ist mit einem Rampenbauwerk zu versehen. Im Bereich der Gemeinschaftsfreifläche ist im Zugangsbereich zwischen Fl.Nr. 16/3 T und Fl.Nr. 15 ein mit einer Glaskonstruktion überdeckter Zugang herzustellen.

Decken und Wände der Tiefgaragenzufahrten sind im Einfahrtsbereich vollständig schallabsorbierend auszuführen. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauputz erreicht werden.

- 9.7 Außerhalb der Grundfläche der Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 1,0 m herzustellen. 6. 7.

- 9.8 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume, integriert in die festgesetzte Tiefgarage bzw. im Zusammenhang mit Flächen für KFZ-Stellplätze zulässig. 8.

10. Grünordnung

10.1



zu erhaltende Bäume

10.2



zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der Pflanzdichte geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

10.3



Gemeinschaftsfreifläche der Grundstücke Fl.Nr. 15 und 15/8, umfassend: Grünflächen, Flächen für fußläufige Erschließung, Aufenthalt und Spiel, Fahrradständer.

Gehflächen sind unversiegelt auszubilden, zulässig sind Pflaster und Schotterrassen.



Kinderspielplatz mit Mindestgröße 60 qm für Altersgruppe Kleinkinder bis 6 Jahre gemäß Art. 8 BayBO mit Ausstattung nach DIN 18034 zu errichten.

Im Nahbereich von Spielplätzen ist die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

10.4

Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume gilt folgende Festsetzung.
Entlang der Heimstettener Straße ist eine Reihe Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen.
Entlang der Münchner Straße ist eine Reihe Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu pflanzen

10.5

Die unbebauten Grundstücksflächen im Bereich der Hausgruppe und auf Grundstück Fl.Nr. 15/2, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit nicht für andere zulässige und geforderte Nutzungen benötigt - sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO als Grünfläche anzulegen.

10.6

Die nach den Festsetzungen gepflanzten und erhaltenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

11. Einfriedungen

11.1

Einfriedungen sind im Bereich folgender Flächen unzulässig:

- die mit F bezeichneten Flächen
- Gemeinschaftsfreiflächen
- Doppelzufahrten an gemeinsamen Grundstücksgrenzen

11.2



Einfriedungen als sockellose, senkrechte Holzlattenzäune oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m sind zulässig.

12. Immissionsschutz

12.1

Auf den zur Münchener Straße und der Heimstettener Straße gerichteten und seitlich daran anschließenden Fassaden und Dachflächen ist ein **resultierendes Bauschalldämmmaß R_w, res aller Außenbauteile von mindestens 35 dB** zu gewährleisten und im jeweiligen

Bauantrag nachzuweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der lärmabgewandten Gebäude-
seite anzuordnen.

Alternativ ist eine Anordnung auf der lärmzugewandten Seite unter der Voraussetzung zuläs-
sig, daß die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern hinter einem Wintergarten
angeordnet werden oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten
Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Wintergärten sind mit versetzt angeordneten
Fensterflügeln und einer schallabsorbierenden Decke (Absorptionsgrad mind. 0,8 bei 1 KHz)
zu versehen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht
mindern.

- 12.2 Die Entlüftung der Tiefgaragen in den Innenhof ist unzulässig. Die Abluft ist über das Dach der
straßenseitigen Gebäude abzuleiten.

13. Ver- und Entsorgung

- 13.1 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen, die der Versorgung der privaten Grund-
stücke dienen, sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.
- 13.2 Für die Unterbringung von Flächen für Mülltonnen gilt Festsetzung A.9.8 sinngemäß. Ober-
irdische Flächen sind einzuhausen; die Müllhäuschen müssen eingegrünt werden.

14. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß BayBO einzuhalten, sofern in der Planzeichnung die überbau-
bare Grundstücksfläche nicht gesondert vermaßt und festgesetzt ist.

15. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 14 m

B Hinweise

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2. | | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3. | | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |

- | | | |
|----|----|---------------------------|
| 4. | 15 | Flurstücksnummer, z.B. 15 |
|----|----|---------------------------|

- | | | |
|----|--|------------------------------------|
| 5. | | vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
|----|--|------------------------------------|

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| 6. | | abzubrechende Gebäude |
|----|--|-----------------------|

- | | | |
|----|--|--------------------|
| 7. | | Baum zu beseitigen |
|----|--|--------------------|

- | | | |
|----|--|----------------|
| 8. | | Bushaltestelle |
|----|--|----------------|

VERFAHRENSVERMERKE

Gemeindefortschritts-, Planungs- und Bauausschuss

- 1. Die öffentliche Auslegung der vom Gemeinderat am *20.04.98* gebilligten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom *20.04.98* hat in der Zeit vom *17.08.98* bis *22.09.98* stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 Abs. 1 BauGB).



Kirchheim b. München, den *18. Mai 1999*

Heinz Hilger
 (1. Bürgermeister) **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister

- 2. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat mit Beschluß des Gemeinderats vom *03.05.99* den Bebauungsplan in der Fassung vom *03.05.99* gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Kirchheim b. München, den *18. Mai 1999*

Heinz Hilger
 (1. Bürgermeister) **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister

- 3. Der Satzungsbeschluß ist am *14.06.99* ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.



Kirchheim b. München, den *22. Juni 1999*

H. Hilger
 (1. Bürgermeister) **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister

- | | | | | |
|------|--|-----|---|-----------------------------------|
| 9. | F | (a) | die mit F und (a) gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als Eigentümerwege zu widmen. | VERF. |
| 10. | Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. | | | 1. Die
Be
.. |
| 10a. | Der Anschluß der Neubauten an die Wasserversorgungleitungen kann nur von der Münchner- bzw. Heimstettener Straße aus über Wasserzählerschächte oder Hausanschlußräume erfolgen. In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, daß der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher - einzelnen Haushalt - gesondert feststellbar ist. | | | (Si |
| 10b. | Unverschmutztes Oberflächenwasser, auch von Dachflächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Bei der Entwässerung von stark beanspruchten Verkehrsflächen sind den Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorzuschalten. Bezüglich der wasserrechtlichen Gestattung für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser wird geraten, sich mit dem Landratsamt München - Sachgebiet Wasserrecht - in Verbindung zu setzen.
Anfallendes Schmutzwasser im Zusammenhang mit der Entwässerung von Tiefgaragen ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. | | | 2. Di
de
be

(S |
| 11. | Der höchste Grundwasserstand (HHW) befindet sich ca. 2,5 m unter natürlichem Gelände. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltspunkt für die Abschätzung der Grundwasserhältnisse im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30 m über höchsten Grundwasserstand ausgeführt werden. | | | 3. Di
B:
R:
wi

(S |
| 12. | Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen. Das Grundstück befindet sich im Bereich von frühgeschichtlichen Siedlungsresten und möglicherweise Gräbern, sodaß den Baumaßnahmen aus der Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muß. Die Reste der Bodendenkmäler befinden sich in geringer Tiefe; daher darf kein Erdelngriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden; dies gilt ausdrücklich für den Abtrag des Oberflächenerdreiches. Die Erlaubnis zum Aushub nach Art 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden. Sollte dem fachlichen Votum entsprochen werden, so muß ein auf den Einzelfall zugeschnittener Finanzierungsplan zwischen dem Veranlasser sowie den betroffenen kommunalen und staatlichen Stellen vereinbart werden. | | | |
| 13. | Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohbodens ist als Kote über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. | | | |

14. Dem Bauantrag ist ein aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entwickelter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.
15. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Münchner Straße und der Heimstettener Straße kommt es im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets zu Lärmemissionen, die die für Allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, überschreiten.
16. 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 zugehörigen Verkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.

Kartengrundlage

Amtliche Katasterblätter M. 1 : 1.000

NO II 6.4, NO II 6.5, NO II 6.9, NO II 6.10

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Kirchheim b. München, den 18. Mai 1999

München, den 6.5.1999



(1. Bürgermeister)

Heinz Häger
1. Bürgermeister



(Planfertiger)