

Gemeinde

Kirchheim b. München
Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 79, Beiderseits der Dorfstraße
1. Teiländerung
für den Bereich Fl. Nr. 82/5 an der Flurstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

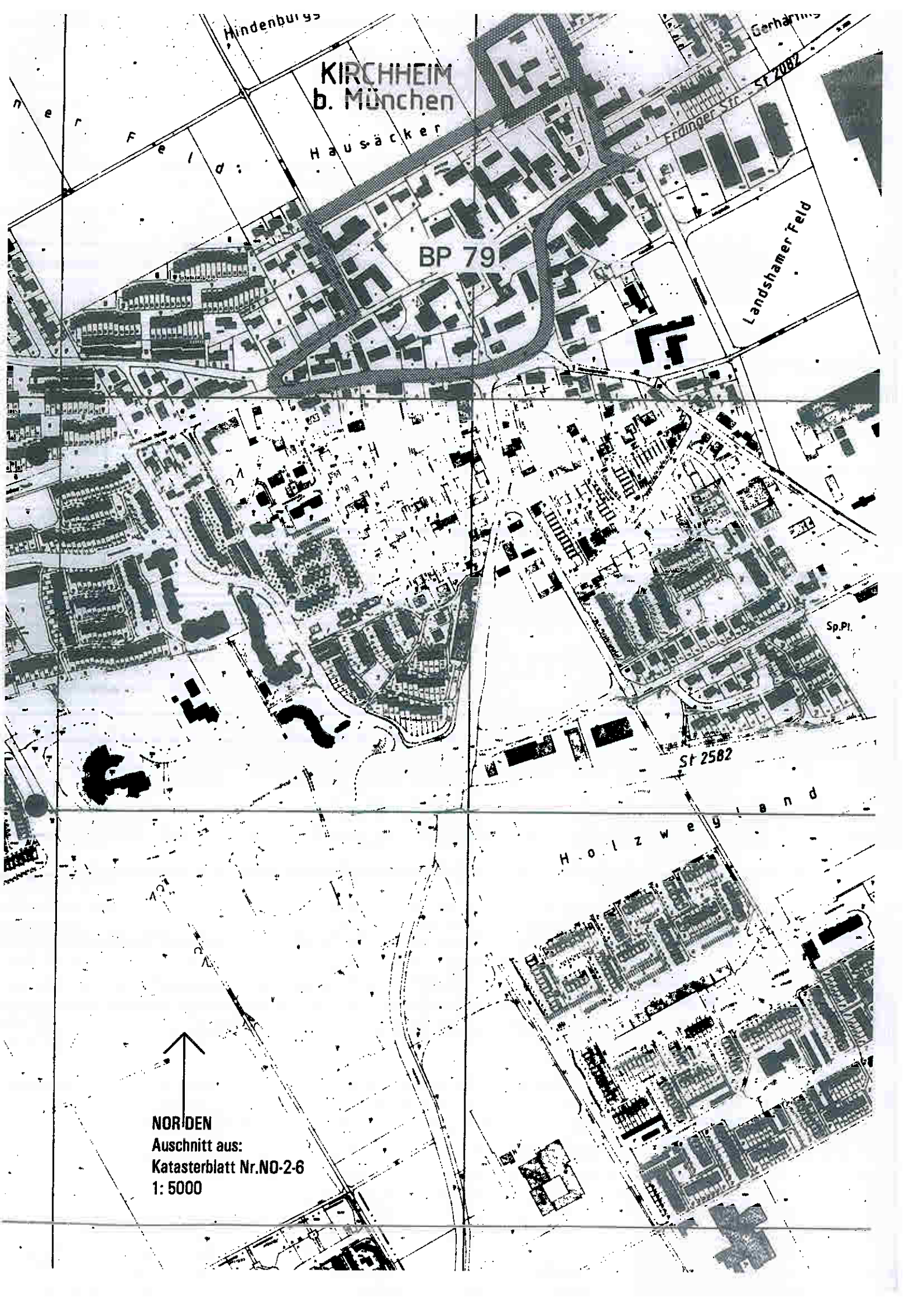
Az.: 610-41/2-70 a Bearb.: BW/Sze

Plandatum

30.11.1998
14.06.1999
02.08.1999

Die Gemeinde Kirchhheim b. 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

Satzung.



Hindenburgs

KIRCHHEIM b. München

Hausäcker

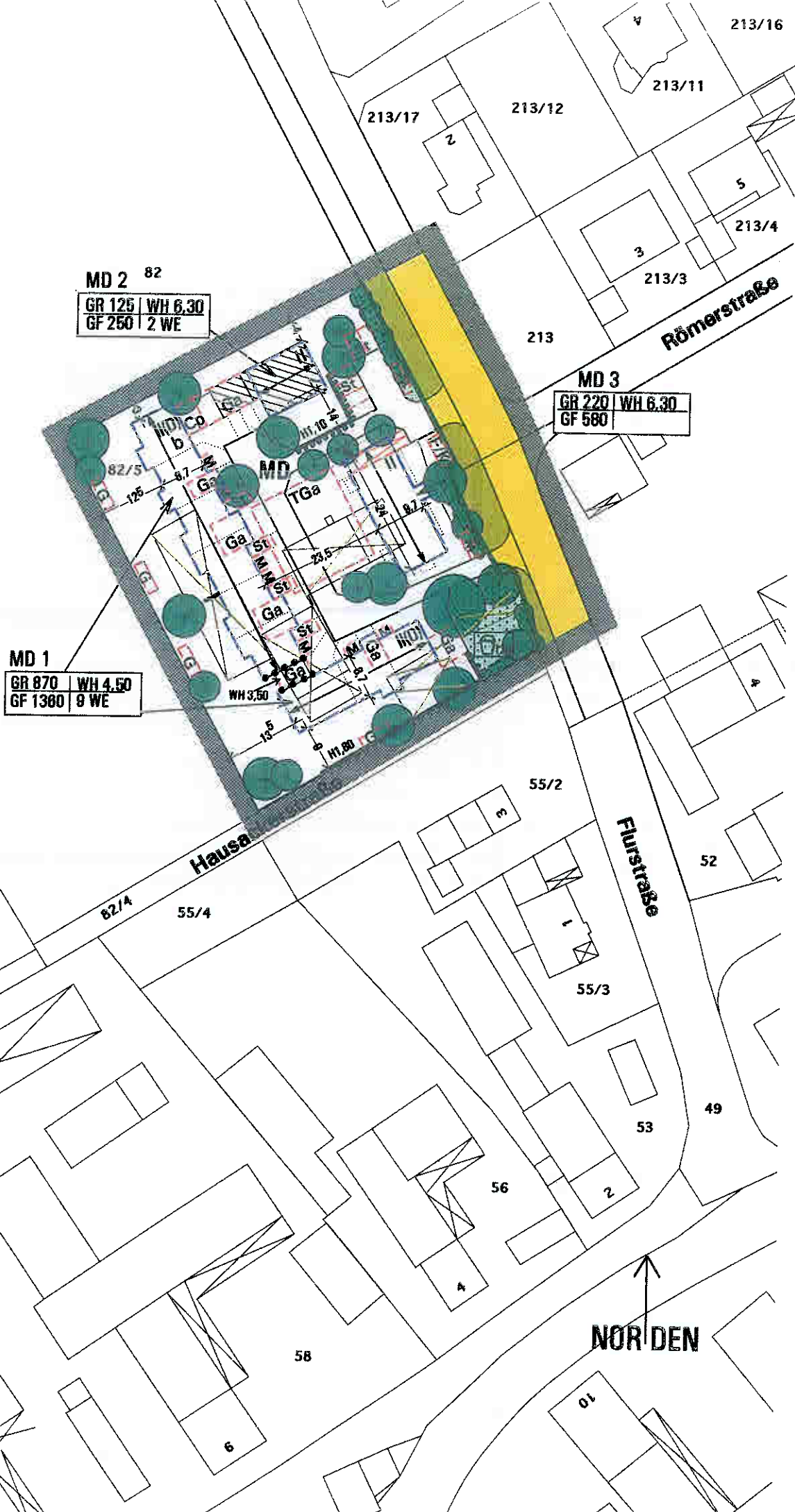
BP 79

Landshamer Feld


St 2582

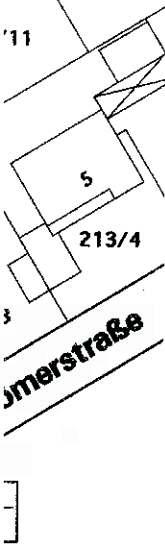
Holzwegland



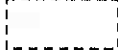
NORDEN
Auschnitt aus:
Katasterblatt Nr.NO-2-6
1: 5000



- 3.5
 - 3.6
 - 4
 - 4.1
 - 4.2
 - 4.3
 - 4.4
 - 4.5
 - 5
 - 5.1
 - 5.2
- I
 J
 K
 L
 M
 N
 O
 P
 Q
 R
 S
 T
 U
 V
 W
 X
 Y
 Z

A	Festsetzungen		5.3
1	Geltungsbereich		
1.1	 Geltungsbereich		
1.2	Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 79, Beiderseits der Dorfstraße, in der Fassung vom 07.10.1996.		
2	Art der baulichen Nutzung		
2.1	Das in der Planzeichnung mit MD bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.		
2.2	Reine Lagerbetriebe, Speditionen, Getränkedepots, Tankstellen, Spielsalons und ähnliche Einrichtungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.		5.4
2.3	In der Fläche MD 3 sind gemäß § 1 Abs. (5) BauNVO im Erdgeschoß nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. <small>→ In EG wurde Gewerbe ausdrücklich erwidert Kuchenthal 10.10.2008 081</small>		5.5
2.4	Ausnahmen gemäß § 5 Abs. (3) BauNVO sind nicht zugelassen.		
3	Maß der baulichen Nutzung		
3.1	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Geschosse.		
	II (D) Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das Obergeschoß ist nur als ausgebautes Dachgeschoß im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.		
3.2	GR 220 Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 220 qm		5.6
3.3	GF 580 Höchstzulässige Geschoßfläche in qm, z. B. 580 qm		
	Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände, die nicht in Vollgeschossen liegen, sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.		5.7
	In Gebäude integrierte Flächen für Garagen sind nach § 21a (1) BauNVO nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.		
3.4	Die max. zulässige Grundfläche einschließlich der Überschreitung um Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist mit max. GR 2.600 qm festgesetzt.		5.8



- 3.5 **WH 4,50** Als max. Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut festgesetzt, z.B. 4,50 m.
- 3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 4 **Bauweise**
- 4.1 **b** besondere Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- Wintergärten im zulässigen Umfang dürfen die festgesetzten Baugrenzen im Erdgeschoß überschreiten. Eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen zu Grundstücksgrenzen ist dadurch nicht zulässig.
- 4.3 Es sind Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm festgesetzt.
- 4.4 **9 WE** max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, z. B. max. 9 Wohneinheiten zulässig.
- 4.5  Fläche für Nebenanlagen
- G** Gartengeräte
- M** Müll
- F/K** Fahrräder / Kinderwagen
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 **Gebäudesockel**
- Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, darf max. 0,25 m betragen. Farblich oder in der Gestaltung der Oberfläche abgesetzte Sockel sind unzulässig. Garagen und Nebenanlagen sind ohne Höhenunterschied zum natürlichen Gelände zu errichten.
- 5.2 **Fassadengestaltung**
- Als Fassadenmaterial sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen zulässig sowie Außenwände in senkrechter Holzverschalung verkleidet. Fensterläden sind in Holz ausgeführt zulässig. Balkonbrüstungen sind mit senkrechten Stäben auszubilden.
- Wintergärten und Anbauten sind auf eine max. Tiefe von 2,5 m begrenzt. Balkone in massiver Bauweise sind unzulässig. Fenster- und Türformate sind aus stehenden Rechtecken oder Quadraten zusammenzusetzen.



5.3 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung bzw. Pultdächer bei erdgeschossigen Bauteilen. Dachneigungen für Satteldächer sind bei Wandhöhen bis 4,50 m von 40°-46°, bei Wandhöhen bis 6,30 m von 35°-40° zulässig. Nebengebäude sind mit 10°-18° geneigten Pultdächern zulässig, ausgenommen

- das Pultdach des Carports und der Garage im nördlichen Bauraum, das die Neigung der unmittelbar anschließenden Garage aufzunehmen hat und
- das Dach der Garagen im südöstlichen sowie das Dach der Garage als Verbindungsgebäude im südwestlichen Bauraum, die mit Satteldach auszuführen sind und die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen hat.

Taufseitige Dachüberstände sind mit max. 0,50 m zulässig, am Ortgang ist ein max. Dachüberstand von 0,25 m zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

5.5 Dachaufbauten

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Zwerchgiebel und Dachgauben zugelassen.

Dachgauben sind als stehende Gauben in einer Dachebene ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Gesamtbreite der Dachaufbauten muß unter der halben Trauflänge liegen.

Dachüberstände von Gauben und Zwerchgiebeln sind unzulässig.

Die Breite einer Gaube darf 1,60 m im Außenmaß nicht übersteigen, der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens eine Gaubenbreite betragen, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,25 m.

Zwerchgiebel sind auf beiden Hausseiten zulässig in max. 2,00 m Breite pro 9 m angefangene Gebäudelänge ausgenommen das Gebäude im südöstlichsten Bauraum, für das auf einer Länge von 12 m zwei Zwerchgiebel zulässig sind.

5.6 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind rote bis braunrote Ziegel oder ähnlich wirkendes Material zulässig. Verblechungen sind der Farbe der Ziegel anzupassen. Kupfer ist zulässig. Stehende Gauben sind mit Ziegeln oder ähnlich wirkendem Material oder mit Blechabdeckung auszubilden.















Firstverglasung ist je 9 m Gebäudelänge auf eine max. Länge von 2,0 m begrenzt.


5.7 Anlagen zur Energiegewinnung

Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig. Sie müssen in Form und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung stehen und dürfen nicht störend in das Orts- und Landschaftsbild hineinwirken.

Wintergärten sind in feingliedriger Skelettkonstruktion auszubilden. Spiegelverglasung ist unzulässig.

5.8 Trafohäuschen und sonstige Nebengebäude (Carport, Müllhäuschen Gartengerätehäuschen) sind entsprechend den Gestaltungsvorschriften auszubilden. Ihre Wandhöhe ist auf max. 2,50 m begrenzt.

5.9	Es ist nur eine Antenne auf dem Dach eines Gebäudes oder einer -gruppe zulässig.	B	Hin
5.10	Geländeveränderungen	1	Zeich
	Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeveränderungen sind unzulässig. Ausgenommen bleiben kleine Gartenteiche.		
6	Öffentliche Verkehrsflächen		
6.1	 Fahrbahn, Fuß- und Radweg		
6.2	 Straßenbegleitgrün		
6.3	 Straßenbegrenzungslinie		
7	Garagen und Stellplätze		GR GF
7.1	 Fläche für Garagen	2	Kin
7.2	 Fläche für Tiefgarage		Die
7.3	 Fläche für Carport, die Fläche ist in Holzkonstruktion zu überdachen		und
7.4	 offene Stellplätze		Pflanz
7.5	Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für gewerbliche Nutzung sind die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf aus der Bekanntmachung des Innenministeriums über den Vollzug der Art. 52 BayBO vom 12.02.1978 heranzuziehen.	3	an
7.6	 Tiefgaragenrampe		ver
	Für die Tiefgarage ist ein komplettes Rampenbauwerk zu errichten, dessen Decke und/oder Wände schallabsorbierend auszuführen sind. Dies kann z. B. durch Aufbringen von Rauputz erreicht werden.	4	ein
7.7	Flächen für oberirdische Stellplätze sowie Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung auszubilden.	5	Es
8	Grünordnung		reich
8.1	 Private Grünfläche		spre
8.2	 zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand		Ver
8.3	 zu pflanzende Bäume und Gehölze	6	keit
8.4	 zu berankende Mauern		An

- 8.5  Kinderspielplatz nach BayBO für 3-12jährige, 120 qm
- 8.6 Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht unter notwendigen Erschließungsflächen liegt, mit 30 cm Humus auf 30 cm Erdreich zu überdecken und als Wiesenfläche anzulegen.

9 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen zur Flurstraße sind mit Ausnahme des Kinderspielplatzes unzulässig. Die Einfriedung des Kinderspielplatzes zum öffentlichen Straßenraum ist mit beidseitig hinterpflanztem sockellosen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 0,80 m festgesetzt.

9.2 Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme eines Teilbereiches an der Hausackerstraße, für den eine Mauer festgesetzt wurde, als sockellose, locker mit Bäumen und Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.

9.3  Mauer, verputzt und hell gestrichen; mit Kletterpflanzen zu beranken oder geschlossene Holzwand.

H = 1,80 Mindesthöhe der Mauer/Wand in Metern, z. B. 1,80 m

9.4 Zwischen den Reihenhäusern sind keine Einfriedungen zulässig.

9.5 Zur Hinterpflanzung sind nur heimische Sträucher zu verwenden.

7

10 Technische Versorgung

10.1 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Grünordnung gelten ausnahmslos auch für Versorgungsanlagen.

10.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und in andere bauliche Anlagen einzubinden.

8


10.3 Mülltonnen sind in Müllhäuschen unterzubringen und zu beranken.

11 Immissionsschutz

11.1 Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Flurstraße, oder an den Giebelseiten des Gebäudes an der Flurstraße sind nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung liegen, oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die wintergartenähnlichen Konstruktionen sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.

9

12 Vermaßung

 14

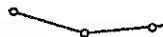
Maßzahl in Metern, z. B. 14 m

ilässig.

B Hinweise

Ausge-

1 Zeichnerische Hinweise



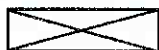
bestehende Grundstücksgrenze

82/5

Flurstücknummer, z. B. 82/5



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



abzubrechende Gebäude

Nutzungsschablone:

GR 125	WH 6,30
GF 250	2 WE

max. Grundfläche 125 qm	max. Wandhöhe 6,30 m
max. Geschoßfläche 250 qm	max. 2 Wohneinheiten

2 Kinderspielplätze

tion zu

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.176 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL 718 vom 27.08.1978) ist zu beachten. Mit Steinkohleteer oder anderen gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelte Hölzer dürfen nicht verwendet werden. Der Spielsand in Sandkästen für Kleinkinder soll mindestens einmal jährlich ausgewechselt werden.

ind die
ng des
8 her-

3 Es wird darauf hingewiesen, daß unter Beachtung der Festsetzung 10.2 ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern entsprechend dem Müllkonzept der Gemeinde vorgesehen wird. Ebenso sollen für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Decke
h Auf-

4 An der Flurstraße kann es durch vierzehntägige Tiertransporte vor 6.00 Uhr zu Überschreitungen der für ein Dorfgebiet maßgeblichen Immissionswerte sowie insbesondere der zulässigen Spitzenpegel kommen.

Grund-
kerung

5 Durch die landwirtschaftlichen Betriebe, die Kartoffelbrennerei auf Fl. Nr. 26/2 und die Bewirtschaftung der nördlich und westlich angrenzenden Nutzflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen kommen. Mit erheblichen Geruchsemissionen ist im Einwirkungsbereich der Tierhaltung von den Fl. Nrn. 60, 43 und 52 außerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Bei Bauvorhaben ist darauf Rücksicht zu nehmen.

6 Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist vorrangig breitflächig zu versickern unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden (Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung, unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte, siehe auch ATV-Merkblatt M 153).

- , 120 qm
- flächen liegt, enfläche an-
- s unzulässig. t mit beidsei- von 0,80 m
- nahme eines t wurde, als drahtzäune
- etterpflanzen
- B. 1,80 m
- ausnahmslos
- nternehmen, rundstücken
- oder an den t hinter einer chkeit verse- lgedämmten n die Schall- lichen Kon-
- Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Allerdings sind diese, wegen des geländenah anstehenden Grundwassers, hier nicht unproblematisch.
- Ins Grundwasser eintauchende Bauvorhaben sind wasserdicht und auftriebssicher bis 0,30 m über HHW auszuführen. Der höchste Grundwasserstand liegt zwischen 2,00 m und 2,50 m unter natürlichem Gelände.
- Werden aufgrund hoher Grundwasserstände bauwasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München zu beantragen.
- Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
- Sollte im Dorfgebiet der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, ist das Sachgebiet Wasserwirtschaft des Landratsamts als Gutachter zu beteiligen.
- Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Betreiber des Kanalnetzes abzustimmen. Die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen ist genehmigungspflichtig gemäß Art. 41c des BayWG.
- Abwässer aus Tiefgaragen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, ihre Versickerung ist unzulässig.
- 7 Zur Wasserversorgung wird auf den Beschluß 20/1991 Ziffer 3.A. der Versammlungsversammlung des Zweckverbands „Wasserversorgung Zornedinger Gruppe“ hingewiesen, wonach dafür Sorge zu tragen ist, daß der Wasserverbrauch für jeden Haushalt über eine eigene Zählanlage erfaßt wird.
- Der Zweckverband Wasserversorgung macht darauf aufmerksam, daß bestehende Versorgungsleitungen nicht überbaut oder mit tieferwurzelnden Sträuchern bzw. Bäumen überpflanzt werden dürfen.
- 8 Im Umgriff des Bebauungsplans können sich vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste befinden. Dies erfordert vor jeder Baumaßnahme eine wissenschaftliche Untersuchung.
- Zur Sicherung der Relikte der Bodendenkmäler in nur sehr geringer Tiefe darf keinerlei Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege stattfinden. Das gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereichs. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 DSchG erteilt werden. Bei größeren Untersuchungen ist in jedem Einzelfall ein Finanzierungsplan auszuarbeiten, der die vom Verursacher der Ausgrabungen aufzubringenden Mittel festlegt.
- 9 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tieferwurzelnden Bäumen muß ein Mindestabstand von 1,5 m zu Gasleitungen eingehalten werden.

- 10 Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft sollen für die Hauptbeheizung feste Brennstoffe mit hohen Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden. Der Einbau von Kombi-Heizungen wird angeregt. Der Anschluß an die Gasversorgung der Landeshauptstadt München ist möglich.
- 11 Bei Hausan- bzw. -umbauten sind evtl. vorhandene Freileitungsanschlüsse (Dachständer) durch Kabelanschlüsse zu ersetzen und bei den Isar-Amperwerken zu beantragen.
- 12 Auf die Baumschutzverordnung (BSchVo) der Gemeinde Kirchheim, welche seit dem 05.09.1994 rechtskräftig ist, wird hingewiesen.
- 13 Die Anpflanzung von Fassadenbegrünungen wird aus energetischen und gestalterischen Gründen angeregt.
- 14 Balkonbrüstungen sind in der Regel in Holz auszuführen.
- 15 Die Nutzung der Hausackerstraße ist nur für Anlieger und Notfahrzeuge vorgesehen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. N.O.II 6.5;
Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 26.8.1999
i.A. Demand
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Kirchheim b. München, den 13. Sep. 1999
Heinz Hilger
.....
Heinz Hilger, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Änderungsbeschluß zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Kirchheim am 30.11.1998 gefaßt und am 28.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung zum Vorentwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.1998 hat in der Zeit vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 - Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des vom ~~Gemeinderat~~ Kirchheim am 14.06.1999 gebilligten Entwurfs der 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.1999 hat in der Zeit vom 14.07.1999 bis 24.07.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
 - Der Satzungsbeschluß zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.1999 wurde vom Gemeinderat Kirchheim am 13.09.1999 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 13. Sep. 1999


(Heinz Hilger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans erfolgte am 14.09.1999; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 16. Sep. 1999


(Heinz Hilger, Erster Bürgermeister)