

34-72/99

**GEMEINDE KIRCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 87/H**

**HEIMSTETTEN WEST**

**M= 1: 1000**

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Landschaftsarchitekt:

dipl. ing. fh franz xaver ratzinger  
oberer graben 3a, 85354 freising  
tel. 08161/ 12183 fax 08161/ 91757

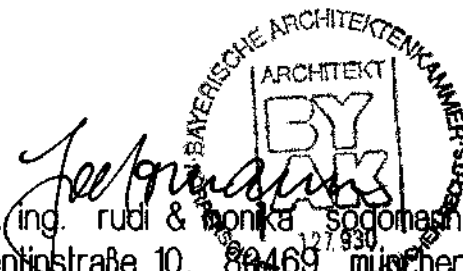
Fassung vom: 27.04.1999

geändert am: 07.12.1999/27.03.2000  
05.06.2000

GEMEINDE KIRCHHEIM  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 87/H**  
**HEIMSTETTEN WEST**

SATZUNG

Architekten:

  
dipl. ing. rudi & monika sodoman  
aventiastraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Landschaftsarchitekt:

dipl. ing. fh franz xaver ratzinger  
oberer graben 3a, 85354 freising  
tel. 08161/ 12183 fax 08161/ 91757

Fassung vom: 27.04.1999

geändert am: 07.12.1999/27.03.2000  
05.06.2000














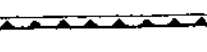

## Gemeinde Kirchheim

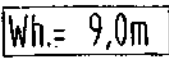
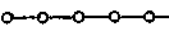






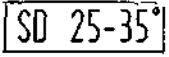
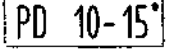
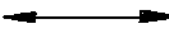
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.87/H für das Gebiet Heimstetten West**, umfassend die Flurnr. 1, 1/1, 3, 3/1, 5/1, 73 Teilfl., 75 Teilfl., 75/8 Teilfl., 76/1 Teilfl., 81/7,84, 85/3, 85/7, 85/9, 87, 87/3, 88, 88/1, 88/3, 88/4, 88/5, 89/3, 89/14 Teilfl., 89/18, 90 Teilfl., 92 Teilfl., 100/2 und 100/90 Gemarkung Heimstetten.




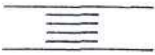







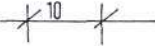





Die Gemeinde Kirchheim erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

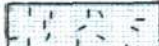
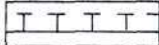
Für Bereiche bereits bestehender Bebauungspläne, welche durch diesen Bebauungsplan überlagert werden gelten die folgenden Festsetzungen.

### A. Festsetzung durch Planzeichen

		Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.		Art der baulichen Nutzung
1.1		Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1
1.2		Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.2
1.3		Sportgelände
1.3.1		Nutzung als Sportplatz
1.3.2		gedeckte Zuschauertribüne
1.3.3		Nutzung als Tennisfreiplätze
1.3.4		Nutzung als überdachte Tennisplätze
1.3.5		Nutzung als Centercourt
1.3.6		Nutzung beschränkt auf Vereinsheim
1.3.7		Nutzung als Zusatzgebäude Freispielflächen
1.3.8		Nutzung als Beachanlage
1.3.9		Nutzung als Kleinspielfeld
1.4		Gebäudeseiten, bei denen Immissionsauflagen gem. Ziff. B.6.1 und B.6.2 Satzungstext zu beachten sind.
1.5		Gebäudeseiten, bei denen die vorgenannten Immissionsauflagen nur im 2.OG und Terrassengeschoß zu beachten sind.

2.		<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
2.1	GF 1.010	max. zulässige Geschoßfläche pro Bauraum, z.B.: 1010 qm
2.2.1	GR 500	höchstzulässige Grundfläche pro Bauraum, z.B. 500 qm
2.2.2	GRn 7.350	Grundfläche für Nebenanlagen Sport mit Angabe der max. Fläche, z.B.:7.350 qm
2.3	III	höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, zB.: III
2.4	+ T	Terrassengeschöß als Vollgeschöß mit max 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschößes zulässig. Das Terrassengeschöß ist (ausgenommen Treppenhäuser) gegenüber den traufseitigen Aussenwänden des darunterliegenden Vollgeschößes jeweils um min. 1,5 m zurückzusetzen, die Rücksprünge auf der nordwestlichen Eingangsseite sind mit einem Pultdach zu decken (siehe auch Anlage zur Satzung).
2.5		höchstzulässige Wandhöhe über der fertigen Gehsteigoberkante, z.B. 9,0 m, (Definition siehe Satzungstext Ziff. B.3.2)
2.6		Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
2.7		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.8		zusammenhängende Festsetzungsbereiche
3.0		<b>Bauweise, Baugrenzen</b>
3.1	0	offene Bauweise
3.2	b	besondere Bauweise , Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.3		Baugrenze
3.4		nur Einzelhäuser zulässig
3.5		nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
3.6		nur Hausgruppen zulässig
4.		<b>Dachgestaltung</b>
4.1		Satteldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 25° - 35°
4.2		Pultdach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 10° - 15° ,siehe auch Schnitt in der Anlage zur Satzung
4.4		vorgeschriebene Firstrichtung die Lage der Pfeile kennzeichnet bei Pultdächern die höhere Aussenwandseite

5.		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2		öffentliche Verkehrsfläche
5.2.1	G	Gehweg
5.2.2	G+R	Geh- u. Radweg
5.2.3	P	öffentl. Parkplatz
5.2.4	FB	Fahrbahn
5.2.5		verkehrsberuhigte Fläche
5.2.6		Querungshilfe
6.		Sonstige Festsetzungen
6.1		Durchgang, Breite/Höhe min. 1,5/ 2,5 m
6.2		Fläche für Tiefgaragen
6.2.2		Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl, z.B.:3 Zuordnung siehe B.3.3
6.3		Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Anzahl, z.B.:2 Zuordnung siehe B.3.3
6.3.1		Fläche für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, zB.: 14
6.4.1		TG-Ein-u. Ausfahrt zwingend
6.4.2		Tiefgaragenrampe
6.6.1		Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.7		Fläche für Nebenanlagen wie Müllhaus, Fahrradständer usw.
6.7.1		Fläche für Gemeinschaftsmüllraum Zuordnung sie B.3.3
6.8		Fläche für Wertstoffsammelstelle
6.9		Fläche für Trafostation
6.10		Lärmschutzwall mit aufgesetzter Gabione mit Angabe der Gesamthöhe in m ü. NN über Ok. Fahrbahn der A 99

7.0		Grünordnung
7.1		öffentliche Grünflächen
7.1.1		Straßenbegleitgrün
7.1.2.		Parkanlage Entwicklungsziel: artenreiche Wiese
7.1.3		Magerwiese Entwicklungsziel: artenreiche Magerwiese -Glatthaferwiese
7.1.4		Ruderalflur, Sukzessionfläche Entwicklungsziel: Altgrasflur mit einzelnen Bäumen und Sträuchern
7.1.5		Umgrenzung öffentlicher Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.2		private Grünflächen innerhalb des Nettobaulands
7.2.1		private Grünflächen, Einfriedung zulässig
7.2.2		private Grünflächen, öffentlich zugänglich mit Einfriedungsverbot
7.2.3		private Grünflächen, mit Einfriedungsverbot Zweckbestimmung: Vorgartenflächen
7.2.4		private Grünflächen, Einfriedung zulässig Zweckbestimmung: Bewohnergärten
7.3		private Grünfläche
7.4		Gehölze
7.4.1		zu erhalten
7.4.1.1		Baumbestand
7.4.1.2		flächiger Gehölzbestand
7.4.2		Pflanzung
7.4.2.1		zu pflanzende Bäume mit Festsetzung von Lage und Baumart
7.4.2.2		zu pflanzende Bäume - als großkronige Bäume ohne Festsetzung einer Baumart (in der Lage geringfügig veränderbar)
7.4.2.3		zu pflanzende Bäume - als kleinkronige Bäume ohne Festsetzung einer Baumart (in der Lage geringfügig veränderbar)

- 7.4.2.4  zu pflanzende Obstbäume  
- ohne Festsetzung einer Baumart  
(in der Lage geringfügig veränderbar)
- 7.4.2.5  Pflanzgebot  
Gehölzflächen aus Bäumen und Sträuchern
- 7.4.2.6  Pflanzgebot - Lärmschutzwall  
Gehölzflächen aus Bäumen und Sträuchern
- 7.5  privater Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder  
von 3-6 Jahren mit Angabe der Bruttospielfläche, z.B.: 60 qm  
Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des  
Innern vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch  
giftige Pflanzen ist bei der Anlage der Spielplätze zu beachten.
- 7.6  öffentlicher Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder von  
7 - 12 Jahren mit Angabe der Nettospielfläche, z.B. 390 qm
- 7.7  öffentlicher Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder von  
0 - 6 Jahren mit Angabe der Nettospielfläche, z.B.: 100 qm

## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Geringfügige, entwurfsbedingte Überschreitungen der Bruttogeschossflächen in den einzelnen Bauräumen mit dem Index 1-5, 6-7, 8-9, sowie 10 -11 sind zulässig, solange die höchstzulässige Gesamtbruttogeschossfläche der vorbezeichneten Bauquartiere und deren Bauräume nicht überschritten wird.

1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter und über der Geländeoberfläche bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden. *Ausnahme!*  
Darüber hinaus gehende Überschreitungen durch bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind zulässig, soweit diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

### 2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs.2 Nr.2 genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind generell unzulässig.

2.2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO  
Von den allgem. zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs.2, sind die unter Nr.9 (Tankstellen) genannten nicht zulässig.  
Die unter Nr.5 genannten Beherbergungsbetriebe sind nur bis zu einer max. Anzahl von 30 Betten zulässig, Einzelhandelsflächen sind nur bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 150 qm zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind generell unzulässig.

### 3. Bauweise, Wandhöhe

3.1 Die Gebäude in den Bauräumen mit dem Index 1-5 sind parallel zur Straßengrenze bei Flurnr.: 89/3 auszurichten.

Die Gebäude in den Bauräumen mit dem Index 6-11 sind orthogonal bzw. parallel zur Grenze der Planstraße A auszurichten.

3.2 Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Ok. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu Ok. Dachhaut (bzw. zu Ok. massiver Brüstung bei den Terrassengeschossen im WA 1), gemessen an der Aussenkante der traufseitigen Aussenwand. Bei Terrassengeschossen gilt deren Aussenwand ( $Wh.T = \dots$ ). (Siehe Schnitt Anlage). Für Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 2,75 m.



### 3.3 Gemeinschaftsflächen

Die Zuordnung der in den Bauquartieren WA 4, 5, 6, 7, 8 und 9 festgesetzten Gemeinschaftsflächen ist nachstehender Tabelle zu entnehmen

Baugrundstück auf dem sich die Gem.fläche befindet mit Angabe des Quartier- und Bauraumindex	Anzahl und Art der Gem.fläche	Bauraum, dem die Gem.fläche zugeordnet ist
WA 4, Nr. 16 – 17	4 GGa 6 GSt	16
	4 GGa 6 GSt	17
	Fläche für Müll	16 und 17
WA 4, Nr. 18 – 19	3 GGa	18
	4 GGa	19
	Fläche für Müll	18 und 19
WA 5, Nr. 24 – 25	4 GGa 6 GSt	24
	4 GGa 6 GSt	25
	Fläche für Müll	24 und 25
WA 5, Nr. 26 – 27	3 GGa	26
	4 GGa	27
	Fläche für Müll	26 und 27
WA 6, Nr. 28 – 31	6 GGa	29
WA 7, Nr. 32 – 33	4 GGa 4 GSt	32
	4 GGa 4 GSt	33
	Fläche für Müll	32 und 33
WA 8, Nr. 39 – 40	7 GGa 7 GSt Fläche für Müll	40
WA 8, Nr. 41	6 GGa 4 GSt Fläche für Müll	41

WA 8, Nr. 42	4 GGa	42
	4 GSt Fläche für Müll	
	2 GSt	41
WA 9, Nr. 43 – 44	2 GGa	43
	4 GSt	
	2 GGa	44
	4 GSt	

#### 4. Örtliche Festsetzungen

##### 4.1 Abstandsflächen

Ergeben sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Baugrenzen und Wandhöhen geringere Abstandsflächen als in Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO gefordert, sind diese zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m nicht unterschritten wird.

##### 4.2.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude sind mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel zu decken. Aneinandergebaute Gebäudeteile mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profiligleich auszuführen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Hauptgebäude sind mit einem giebelseitigen Dachüberstand von max. 60 cm und einem traufseitigen Dachüberstand von max. 80 cm bei Satteldächern und max. 150 cm bei Pultdächern auszuführen.

##### 4.2.2 Gauben

Dächer ab 30° Dachneigung können stehende Satteldachgauben erhalten. Die Ausführung hat mit Blechverkleidung, Kupfer oder Zink zu erfolgen.

Die Gesamtbreite aller Gauben darf 2/5 der Hausbreite nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Einzelgaube darf max. 1,4 m betragen, die Gesamthöhe der Gaube max. das 1,5-fache der Gaubenbreite.

Der Abstand von Dachgauben zu First, Traufe und Nachbargrenze bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss mindestens 60 cm betragen. Zum Ortgang hin ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.

Sind auf einer Dachseite mehrere Gauben möglich, muss der Mindestabstand zwischen den Gauben 1.20 m betragen.

##### 4.3 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaussenwand auszuführen.

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über der fertigen Gehsteigoberkante liegen. Ausgenommen hiervon ist das Vereinsheim.

#### 4.4.1 Nebenanlagen

Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Bauräumen 1 -11, sowie den festgesetzten Hausgruppen im WA 4 -9 nur folgende, mit dem Bauantrag nachzuweisende Nebenanlagen zugelassen:

- Notausgänge aus Tiefgaragen,
- gedeckte Fahrradabstellflächen
- Gartengerätehäuschen bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausbebauung sind Gerätehäuschen im Garagenbaukörper zu integrieren.

#### 4.4.2 Garagen - und Grundstückszufahrten

Vor Garagen muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

Garagenzufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen sind, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, miteinander zu kombinieren

#### 4.5 Wintergärten

Die festgesetzten Baugrenzen, Grund- u. Geschossflächenflächen dürfen im WA 4-9 durch Wintergärten (in Form von angelehnten Pultdächern) überschritten werden soweit sie die nachstehenden Festsetzungen erfüllen.

4.5.1 Die thermische Trennung der Aufenthaltsräume in Ebene der Gebäudeaussenwand ist aufrecht zu erhalten, d.h. die die Aussenluft abschließenden Fenster- bzw. Fenstertüren in der Aussenwand können nicht entfallen.

4.5.2 Wintergärten sind nur im Erdgeschoss mit einer Tiefe von max. 3 m und einer lichten Höhe an der Traufseite (Maß von Ok. Fußboden Wintergarten zu Schnitt Unterkante Dachkonstruktion mit Aussenwand, an der Innenseite gemessen) von max. 2,00 m zulässig.

Sie dürfen sich über die gesamte Hausbreite erstrecken. Bei Hausgruppen sind Wintergärten an einer Nachbargrenze zwingend anzubauen.

Abstandsflächen von grenzständigen Wintergärten auf Nachbargrund sind zulässig. Bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Endhäusern darf der Wintergarten über Eck geführt werden. Die seitliche Wintergartenlänge darf max. die halbe Hausbreite betragen.

Voraussetzung ist, dass ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze oder baulichen Anlagen von 2 m eingehalten wird.

In Bauräumen, welche mit dem Planzeichen A.1.4 gekennzeichnet sind, können auf derart gekennzeichneten Fassadenseiten auch 2-geschossige Wintergärten mit einer max. Wandhöhe von 5,30 m errichtet werden.

4.5.3 Die Dachneigung ist soweit als möglich der des Hauptgebäudes anzugleichen. Beim Unterbau von Balkonen ist die Oberkante der Glasflächen auf die Unterkante der Balkonplattenstirnseite zu beziehen.

Aneinandergebaute Wintergärten sind profiligleich und in einheitlichem Material auszuführen.

4.5.4 Wintergärten sind grundsätzlich als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen. Die Wand zum Nachbarn ist als massive Wandscheibe mit einem blechgedeckten Überstand von 0,2 m und einem seitlichen Vorsprung von 0,15m auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.

Als Material für das Tragwerk sowie Fenster und Türen sind zulässig: einheimisches Holz naturbelassenen oder farblich behandelt, eloxiertes oder in heller Farbe gestrichenes Metall bzw. Aluminium.

4.5.5 Im Bereich der Terrassengeschosse des WA 1 dürfen zur Schaffung schallgeschützter Lüftungseinrichtungen vor Schlaf- und Kinderzimmern, die max. zulässigen Grund – und Geschossflächen ebenfalls durch Wintergärten überschritten werden, wenn die Festsetzungen der Ziff. B.4.5.1 – 4.5.4 sinngemäß Anwendung finden und Ziff. A.2.4 Satz 2 berücksichtigt wird.

#### 4.6 Materialien

Als Material an Aussenwänden von Haupt und Nebengebäuden sind hell verputztes Mauerwerk sowie Holzschalungen naturbelassen oder hell gestrichen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch Sichtbeton hell gestrichen sowie verzinkter oder gestrichener Stahl zulässig. Die zurückgesetzten Terrassengeschosse der Bauräume 1-5 sind zwingend mit einer Holz- oder Plattenschalung zu verkleiden..

#### 4.7 Stellplätze

Nachstehende Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen:

für Geschosswohnungen bis 40 qm	1,0 Stpl./Wohn.
für Geschosswohnungen über 40 qm	2,0 Stpl./Wohn.
davon jeweils min. 1 Stpl. in einer Tiefgarage.	
Für Einzel, Doppel- und Reihenhäuser	2,0 Stellplätze + 1 Besucherstellplatz

davon min. 1 Stpl. in einer Garage oder einem Carport.

Der Besucherstellplatz kann im Bereich des Stauraums der Garagen nachgewiesen werden.

Für im WA und MD zulässige Nichtwohnnutzungen gelten jeweils die Höchstwerte der Richtzahlen des BStMI, gefasst in der IMBek. vom 12.2.1978, Anlage Nr. 3.

Für die Geschossbauten in den Bauräumen 1-11 sind pro Wohnung 2 Fahrrad-abstellplätze, min. einer davon oberirdisch nachzuweisen.

#### 4.8 Einfriedungen, Sichtschutz

Einfriedungen sind nur im Bereich der privaten Grünflächen gem. Planzeichen A.7.2.1 zulässig.

Gegenüber der öffentlichen oder durch A. 7.2.2 gekennzeichneten Fläche sind Einfriedungen im WA 1-9 nur als lebende Einfriedung (Hecke), in den sonstigen Baugebieten als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger, senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,00 m) auszuführen.

Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun vorgenommen werden.

Sichtschutttrennwände dürfen max. 2,5 m hoch und 1,00 m tief sein und sind aus einer leichten Holz- oder Stahlkonstruktion zu fertigen.

#### 5. Grünordnung

5.1 Der Grünordnungsplan i.d.F. vom 05.06.2000 7.12.1999 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans

#### 5.2 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit den nachfolgend genannten Pflanzenarten (PFLANZENLISTE) und Mindestgrößen vorzunehmen.

Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.



## PFLANZENLISTE

### 5.2.1 Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume

A	Acer platanoides	- Spitzahorn
AP	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
C	Carpinus betulus	- Hainbuche
F	Fraxinus excelsior	- Esche
J	Juglans regia	- Walnuss
Q	Quercus robur	- Stieleiche
P	Prunus avium	- Vogelkirsche
T	Tilia cordata	- Winterlinde

### 5.5.2 Kleinbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Pyrus communis	- Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### 5.2.3 Obstbäume - zulässig nur Hochstämme

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Zwetschge

### 5.2.4 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

### 5.2.5 Negativliste

Einfassungshecken aus nachfolgend genannte Gehölzen dürfen nicht gepflanzt werden:

Camaecyparis	- Scheinzypresse
Thuja	- Lebensbaum
Taxus	- Eibe

### 5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

#### 5.3.1 Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 20-25 cm

- 5.3.2 Einzelbäume, Baumreihen als Kleinbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20cm
- 5.3.3 Einzelbäume, Baumreihen als Obstbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-16cm
- 5.3.4 Pflanzgebot - Gehölzflächen  
Bäume als Groß- und Kleinbäume, mind. Heister verpflanzt 150-200 cm,  
Sträucher, mind. verpflanzt, 100-150 cm,  
Der Anteil der Heister muss mind. 5 % der Gesamtmasse betragen.  
Je 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind zusätzlich mind. 2 Großbäume  
Mindestgröße lt. B 1.2.1 zu pflanzen und zu unterhalten.  
Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.
- 5.3.5 Pflanzgebot - Gehölzflächen Lärmschutzwall  
Bäume als Groß- und Kleinbäume, mind. Heister, verpflanzt 150-200 cm,  
Sträucher, mind. verpflanzt, 100-150 cm,  
Ohne Festsetzung eines Mindestanteils an Heistern.  
Heister sollen nur im unteren Drittel der Böschung gepflanzt werden.  
Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.
- 5.4 Private Grünflächen im WA gemäß A.7.2  
Die Flächen (Ausnahme: Bewohnergärten) sind in parkartiger Weise im  
Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten  
Einzelbäumen zu gestalten und zu unterhalten.  
Je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mind. 1 Groß- oder Kleinbaum  
in Mindestgröße lt. B 1.2.1 /1.2.2 /1.2.3 zu pflanzen und zu unterhalten.
- In den durch A.7.2.2 gekennzeichneten Fläche muss der Anteil von Pflanzflächen  
mind. 10% der Grünflächen betragen.  
Geschnittene Hecken bleiben dabei unberücksichtigt.  
In den Reihen- oder Doppelhausgärten können die festgesetzten Bäume als  
Obstbaum - Hochstamm gepflanzt werden.
- 5.5 Private Grünflächen im MD  
Innerhalb der Grünflächen sind Befestigungsflächen im betriebsbedingten  
notwendigen Umfang zulässig
- 5.6 Die Mindestüberdeckung der Tiefgaragen wird mit 1m festgesetzt.
- 5.7 Garagenwände in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu  
begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen (Vorgartenfläche) sind zu bepflanzen.
- 5.8 Die Baumstandorte des Straßenbegleitgrüns können je nach Lage der  
Grundstückzufahrten geringfügig verschoben werden.
- 5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.  
Magerwiesen lt. A 7.1.3 sind durch Abtrag eines Teils des Oberbodens herzustellen.  
Magerwiesen und Ruderalfluren auf Böschungen sind mit max. 10 cm Oberboden-  
auftrag herzustellen.
- 5.10 Die öffentlichen Wiesen- und Ruderalflächen dienen neben dem Schutz, der Pflege  
und Entwicklung von Natur und Landschaft auch als öffentlicher Spielbereich  
für 7-12 jährige im Sinne der DIN 18034 sowie der BayBO.
- 5.11 Verkehrsflächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

Die Fuß- und Radwege in privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme der Hauszugangswege in wassergebundener Decke herzustellen und zu unterhalten.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

Flächen, die nur in Notfällen befahrbar sein müssen, z.B. Feuerwehrzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (Graspflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).

## 6. Immissionsschutz

- 6.1 Bei den mit Planzeichen A.1.4 gekennzeichneten Fassaden und entsprechenden Dachflächen sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, dies ist durch geeignete Grundrissorientierung zu gewährleisten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn
- der Aufenthaltsraum über eine zusätzliche Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassadenseite verfügt, oder
  - dem Aufenthaltsraum eine geeignete Wintergartenkonstruktion mit versetzten inneren und äußeren Öffnungsflächen vorgebaut ist, oder
  - der Aufenthaltsraum über mechanische Schalldämm-Lüfter, die die Gesamtschalldämmung der Aussenhaut nicht wesentlich mindern, verfügt.
- 6.2 Die Aussenbauteile von Fassaden, welche laut Schallschutzgutachten (Nr. 41896/14 vom 30.3.2000 des Ing.Büros Müller BBM) unter tags mit Pegelwerten von 57 dB(A) oder darüber beaufschlagt werden, müssen mindestens ein erforderliches resultierendes Gesamtschalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von > 35 dB einhalten. Die Aussenbauteile der Westfassaden der Bauräume Nr. 24 und 25 müssen darüber hinaus ein erf.  $R'_{w,res}$  von > 40 dB einhalten.
- 6.3 Sämtliche Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden. Dies kann z.B durch Aufbringen von Rauputz erreicht werden. In Gebäuden integrierte Tiefgaragenrampen sind mit körperschallisolierten Toren auszustatten.

max. 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses

DN 10 - 15 °

max. +11.50

max. 1.50

max. 0.80

min. 1.50

max. +9.00

min. 1.50

max. 2.00

max. +9.00

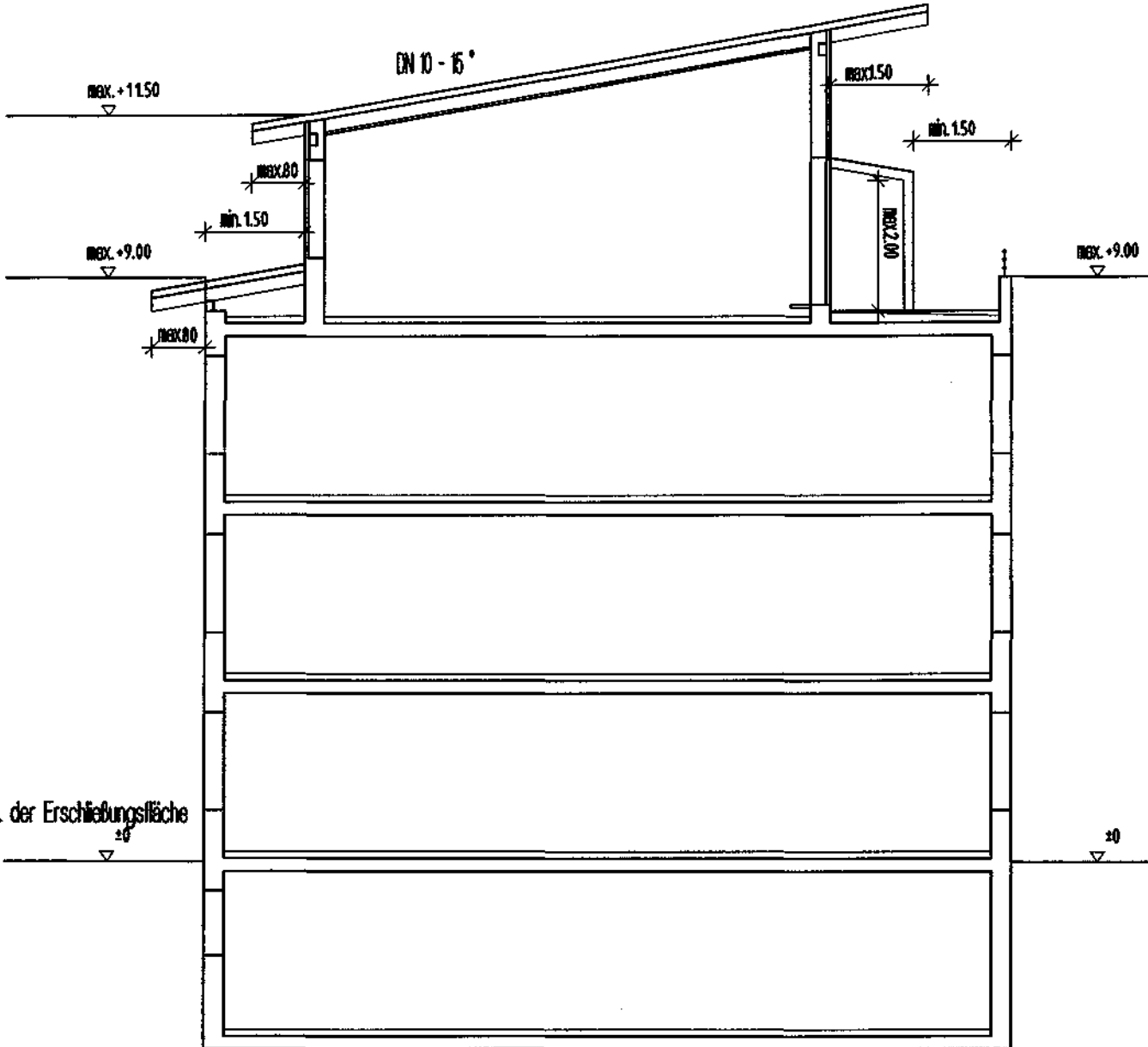
max. 0.80

Ok. der Erschließungsfläche

±0

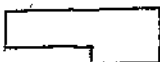

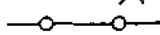
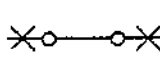
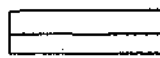
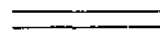



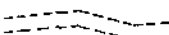

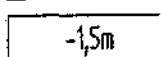
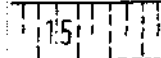


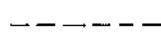
±0

ANLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN





### C. Hinweise durch Planzeichen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |    | bestehende Gebäude                                   |
| 1.1 |    | Gebäude abzubrechen                                  |
| 2.  |    | bestehende Grundstücksgrenze                         |
| 2.1 |    | aufzuhebende Grundstücksgrenzen                      |
| 3.  | 1964  | Flur Nummer, z.B. 1964                               |
| 4.  |    | Vorschlag Gebäudeform                                |
| 5.  |    | private Wegfläche o. Zufahrt in der Lage veränderbar |
| 6.1 |    | Bauraumindex, z.B.: 5                                |
| 6.2 |    | Index Bauquartier, z.B.: WA 1                        |
| 7.  |    | zu fällende Bäume                                    |
| 8.  |   | vorgeschlagene Wegeführung im öffentlichen Grün      |
| 9.  |  | Hecke  |
| 10. |  | Abgrabung Sportplätze, Maßzahl in m, z.B. 1,5m       |
| 11. |  | Böschung mit Angabe der Böschungsneigung, z.B.: 1:5  |
| 12. |  | Höhenkote Bestand                                    |
| 13. |  | geplante Durchfahrtsperre in Richtung Kastell        |
| 14. |  | Teilungsabsicht                                      |

## D. Hinweise durch Text

- 1.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
- 1.2. Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als Rasenflächen anzusäen und zu unterhalten.
- 2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.  
Schmutzwasser aus Tiefgaragen ist der Schmutzwasserkanalisation oder der Verdunstung zuzuführen.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes zur Begutachtung zu beteiligen. Die Anlagenverordnung (VawS) ist zu beachten. Eventuelle Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnutzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf den Art. 41 c Bayer. Wassergesetz (BayWG) hingewiesen.

- 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden). Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

- 2.2 Gemäß Art.33 BayWG ist bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFreiV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Art. 17 BayWG befreit.

- 2.3. Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.

Bei geländenah anstehenden Grundwasser ist bei der Ausbildung von Sickerschächten zu beachten, dass ein Mindestabstand der Oberkante der sandigen Reinigungsschicht zum höchsten Grundwasserabstand (HHW) von min. 1,50 m gefordert ist.

Ergänzend zum ATV-Arbeitsblatt A 138 können die „ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (ATV-Merkblatt M 153) als Planungshilfe herangezogen werden.

- 2.4 Mit höchsten Grundwasserständen von ca. 3,5 – 4 m unter natürlichem Gelände ist zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltspunkt für die Abschätzung des Grundwasserverhältnisses im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden

- 2.5 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein
- 2.6 In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelner Haushalt) gesondert feststellbar ist.
- 3.0 Aufgrund des von der A 99 und der verlängerten Weißenfelder Straße einfallenden Verkehrslärms kommt es zu Überschreitungen der für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18005).
- 3.1 Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (auch Freistellungsanzeige) Lärmschutzgutachten auf Grundlage der TA Lärm bzw. dem 18. BImSchV vorzulegen. Ausnahmen hiervon sind in Absprache mit dem Landratsamt möglich (z.B.: bei Nutzungen mit offensichtlich geringen Emissionen)
- 3.2 Vor der Erstellung von Wohngebäuden ist die festgesetzte Lärmschutzanlage entlang der A 99 inkl. der Verlängerung nach Süden (in Höhe B-Plan Nr. 29/H – Flanken - schutz gem. Lärmschutzgutachten Nr. 41 896/14 vom 30.3.2000 des Ing.Büros Müller BBM) herzustellen.
- 3.3 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der nordwestlich benachbarten Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen
4. Im Bereich des geplanten Sportplatzes befindet sich eine ausgedehnte, durch Luftbilder bekannte, frühgeschichtliche Siedlung, die sich vermutlich noch bis in das geplante Wohngebiet südlich der Räterstraße erstreckt. Altfunde sprechen ferner dafür, dass sich in diesem Areal eine römische Siedlung befindet. Daher muss den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen. Es darf kein Erdingriff (auch für Abtrag des Oberflächenerdreichs) ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden.

Sollte eine den wissenschaftlichen Ansprüchen genügende Untersuchung realisierbar sein, wird zur Vermeidung von Verzögerungen im Planungsablauf empfohlen, den Rotlageabtrag mindestens 8 Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn zu legen.

Sollte dem fachlichen Votum entsprochen werden und den anstehenden Erdingriffen eine Grabung zur Sicherung der archäologischen Funde und Befunde vorausgehen, so muss im Vorfeld ein Finanzierungsplan zwischen dem Veranlasser sowie den betroffenen kommunalen und staatlichen Stellen vereinbart werden.

5. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln wird verwiesen.
6. Fernsehanschlüsse an das Breitbandkabel der Deutschen Bundespost sind möglich. Das zuständige Fernmeldeamt wird 1 Jahr vor Beginn der Straßenbauarbeiten in Kenntnis gesetzt.

7. 12 Monate vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom zu verständigen, um die entsprechenden Planungsschritte frühzeitig in die Wege leiten zu können.
8. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
9. **Ansaat der öffentlichen Grünflächen**  
Die öffentlichen Wiesen- und Ruderaflächen sind, soweit sie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft deklariert sind, mittels Heublumenansaat oder Samenmaterial aus Heudrusch zu begrünen.
10. Beim Bau von Kinderspielplätzen sind folgende Vorschriften bzw. Empfehlungen zu beachten:
  - a) Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen.
  - b) Mit Steinkohleteeröl oder anderen gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelte Hölzer sollten nicht verwendet werden.
  - c) Spielsand von Sandkästen für Kleinkinder sollte mindestens einmal jährlich ausgewechselt werden.
  - d) Seit 01.04.1999 ist auch in Deutschland die neue Europäische Spielplatzgerätenorm (DIN EN 1176) gültig, die bautechnische Sicherheitskriterien festlegt. Die Verpflichtung zu regelmäßigen Sicherheitskontrollen von Kinderspielplätzen gilt sowohl für öffentliche Träger als auch für private Anbieter wie Einkaufszentren, Restaurants oder Wohnungsbaugesellschaften.
11. Die Wertstoffcontainer auf der in A.6.8 festgesetzten Werstoffsamelfläche sind als unterirdische Sammelbehälter (Undergroundsystem) vorzusehen.
12. **Mülltonnenstandplätze**  
Sind Flächen für die Müllentsorgung nicht eigens festgesetzt, sind die Mülltonnenstandorte so zu platzieren, dass sie auf möglichst kurzem Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sind.

Die Mülltonnenstandorte sind so zu bemessen, dass mindestens Platz für ein Restmüllgefäß und ein Biomüllgefäß vorhanden ist.

Müllsammelanlagen gem. A.6.7. bzw. A.6.7.1 sind mit persönlich zuordnungsfähigen Einzelmüllgefäßen oder Sammelbehältern mit individuellem (DV-unterstützten) Abrechnungssystem (nach Gewicht oder Volumen) auszustatten. Neben den Behältern für Restmüll und Biomüll ist in Gemeinschaftsanlagen auch ein Behälter für gebrauchte Verkaufsverpackungen (gelbe Tonne) sowie für Altpapier (blaue Tonne) vorzusehen.

Sofern Einzelhandelsbetriebe vorgesehen werden, ist bei den Nebenanlagen ausreichend Platz für Sammelgefäße für Transportverpackungen (Kartonagen, Paletten u.ä), die außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung von den Gewerbetreibenden zu entsorgen bzw. zwischenzulagern sind, einzuplanen.



E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ~~00.04.00~~ <sup>05.04.00</sup> bis ~~16.05.00~~ <sup>05.07.00</sup> im Rathaus öffentlich ausgelegt.  
~~06.03.00~~

Siegel



Kirchheim, den <sup>25. Juli 2000</sup>  
*Heinz Hilger*  
Hilger, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom <sup>05.06.00</sup> den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Kirchheim, den <sup>25. Juli 2000</sup>  
*Heinz Hilger*  
Hilger, 1. Bürgermeister

3. ~~Das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.~~  
~~Vergl. Bescheid des Landratsamts München vom ....., Nr. ....~~

Siegel

~~Kirchheim, den .....~~

~~Hilger, 1. Bürgermeister~~

4. ~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .....~~ <sup>Der Satzungsbeschluss zum</sup> ~~gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem .....~~ <sup>26.07.00</sup> ~~auf Dauer im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.~~ <sup>26.07.00</sup>

Siegel



Kirchheim, den <sup>10. Aug. 2000</sup>  
*Heinz Hilger*  
Hilger, 1. Bürgermeister  
Heinz Hilger  
1. Bürgermeister

BL-72/99 v.  
26.07.2000

No II 6 24-23

GEMEINDE KIRCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN

NR. 87/H

HEIMSTETTEN WEST

M = 1: 1000

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Landschaftsarchitekt:

dipl. ing. fh franz xaver ratzinger  
oberer graben 3a, 85354 freising  
tel. 08161/ 12183 fax 08161/ 91757

Fassung vom: 27.04.1999

geändert am: 07.12.1999/27.03.2000  
05.06.2000

GEMEINDE KIRCHHEIM  
**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**NR. 87/H**  
**HEIMSTETTEN WEST**

M 1: 1000

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika sodomann  
aventinstrasse 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673 fax. 089/2904194

Landschaftsarchitekt:

dipl. ing. fh franz xaver ratzinger  
oberer graben 3a, 85354 freising  
tel. 08161/12183 fax. 08161/91757

Fassung vom: 27.04.1999

geändert am: 07.12.1999  
geändert am: 27.03.2000  
geändert am: 05.06.2000