

Gemeinde

Kirchheim b. München

**Bebauungsplan Nr. 15-1/K  
für das Gewerbegebiet Kirchheim  
westlich der Oskar-von-Miller-Straße**

Planfertiger

Böhm • Glaab • Sandler & Partner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
Tel. 089-447712-3  
Fax. 089-447712-40

Plandatum

Entwurf	09.10.2000
Geändert	08.10.2001
Satzung	01.07.2001

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:**

Die Satzung besteht aus Teil 1: Festsetzungen durch Planzeichen  
und Teil 2: Festsetzungen durch Text

**Teil 2**

## **A FESTSETZUNGEN**

### **1. Geltungsbereich**



Geltungsbereich

### **2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 **GE** Das Bauland ist nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.2 Es ist ausschließlich Einzelhandelsnutzung zulässig. Die Verkaufsfläche ist beschränkt auf maximal 800 qm.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GR 1.490 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind 1.490 qm Grundfläche zulässig.

3.2 Es ist maximal 1 Vollgeschoß zulässig.

3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 (4) Nr.1 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3.4  Baugrenze

### **4. Höheneinstellung**

4.1 WH 4,0 maximal zulässige Wandhöhe über Oberkante Rohfußboden  
Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

4.2 FH 8,5 maximal zulässige Firshöhe über Oberkante Rohfußboden

4.3 Die Oberkante des Rohfußbodens ist ebenerdig mit der Geländeoberkante der privaten Erschließungsfläche festgelegt.

4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der privaten Erschließungsfläche, zulässig.

### **5. Baugestaltung**

5.1  zulässige Firstrichtung

5.2 Als Dacheindeckung sind Blechdach oder Dachplatten in ziegelroten Farbtönen zulässig.

5.3 Die Wandhöhe kann ausnahmsweise um bis zu 2 m für technische Dachaufbauten von untergeordneter Größe überschritten werden. Solaranlagen sind zulässig.

5.4 Außenwände sind mit Putz ohne auffällige Strukturen zu versehen. Für den Anstrich sind helle Farbtöne zu verwenden.

## 6. Werbeanlagen

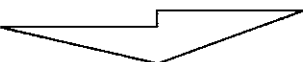
Werbeanlagen sind auf die Giebelflächen des Gebäudes sowie einem freistehenden Hinweisschild in maximal 4,0 m Höhe und 2,0 m Breite an der Zufahrt im Bereich der Einfriedung beschränkt.

## 7. Öffentliche Verkehrsflächen

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche  
F + R Fuß- und Radweg  
F Fußweg

7.2  Straßenbegleitgrün

7.3  Straßenbegrenzungslinie

7.4  Sichtdreieck

## 8. Stellplätze

8.1  Flächen für oberirdische Kfz-Stellplätze

150 Stellplätze

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind insgesamt mindestens 150 oberirdische Kfz-Stellplätze zu errichten.

8.2  Flächen für oberirdische Fahrrad-Stellplätze

8.3 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

8.4 Tiefgaragen sind unzulässig.





## 9. Einfriedungen

9.1 Im Gewerbegebiet sind als Einfriedungen beidseitig bepflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Die Einfriedungen entlang der Oskar-von-Miller-Straße und der neuen Erschließungsstraße dürfen erst ab 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

## 10. Grünordnung

10.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden - sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen.

- 10.2  private Grünfläche
- 10.3  Böschungseinfassung bis max. 15 cm über OK Gelände  
Böschung
- 10.4  zu erhaltende Bäume
- 10.5  zu pflanzende Bäume und Gehölze

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig. Von der zu begrünenden Fläche sind mindestens 10 % mit Sträuchern entsprechend Pkt. 10.9 zu bepflanzen.

- 10.6 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.
- 10.7 Die Standflächen für offene Stellplätze sind mit Schotterrassen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen auszubilden.
- 10.8 Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
- 10.9 Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie:

**Bäume:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Larix decidua	Lärche
Tilia indermedia	Linde
<b>Obstgehölze:</b>	
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Mostäpfel, Kultursorten
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Mostbirnen, Kultursorten

**Pflanzgröße Bäume:**

Solitärbäume und -büsche, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammhöhe bei Pflanzung 2,0 - 3,0 m,  
Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Viburnum lantana  
Sambucus nigra

Pfaffenhütchen  
Gemeine Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Wolliger Schneeball  
Holunder

Pflanzgröße Sträucher:

80 - 100 cm Höhe, 2mal verpflanzt mit Ballen

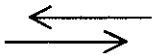
10.10 Die nach den Festsetzungen gepflanzten und erhaltenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 11. Versorgung



Fläche für Versorgungsanlage, Trafostation

### 12. Grundstückszufahrt



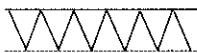
Grundstückszufahrt

### 13. Vermaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 4,5 m

## B Nachrichtliche Übernahme



Bauverbotszone an der St 2082

## C Hinweise

1. 

bestehende Grundstücksgrenze

2. 

aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. 190/4

Flurstücknummer, z. B. 190/4

4. 

bestehendes Haupt- / Nebengebäude

5. 

bestehende Böschung

6. 

Baum zu beseitigen

7. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Inbetriebnahme der Stellplätze folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
8. Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben evtl. zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. und sind dem Landesamt für Denkmalpflege, SG Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu machen.
9. Bei der Planung ist seitens der Grundeigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzeln Haushalt o. Betrieb) gesondert feststellbar ist.
10. Mit dem Bauantrag ist der Nachweis der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
11. Niederschlagswasserbehandlung:  
Die NWFreiV gilt ausdrücklich nicht für Gewerbegebiete. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier auch weiterhin der Genehmigung nach Art. 17 BayWG.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben. Dies gilt speziell auch für versiegelte Verkehrsflächen.  
Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.  
Um einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf mit Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten, wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht:

Neue Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt sicherstellen. Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür können sein:

- Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken,
- Begrünte Dächer,
- Regentonnen und -zisternen,
- Oberirdische Regenwasserableitung,
- Rückhalteteiche,
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden).

Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Feb. 2000) hingewiesen. Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein (s. AIV-Regelwerk).

12. Grundwasser:  
Es ist mit höchsten Grundwasserständen von ca. 5 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert 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.

13. **Bauwasserhaltungen:**  
Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebsicher und wasserdicht bis 0,30 m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.
14. **Gewerbliche Abwasserentsorgung:**  
Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf den neu gefassten Art. 41 c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.
15. **Wasser gefährdende Stoffe:**  
Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird) abfließt, darf generell nicht über Sickeranlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung zu besorgen ist.
16. Sollte der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind. Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen und von der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes zu begutachten.

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte  
der Gemeinde Kirchheim b. München

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

**Gemeine Kirchheim b. München**

**Planfertiger**

Kirchheim, den ..... 30. Aug. 2002 .....

München, den ..... 23. 08. 2002 .....



.....  
1. Bürgermeister



.....  
Böhm • Glaab • Sandler & Partner

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-1/K wurde vom Gemeinderat am 09.10.2000 / 05.11.2001 gefasst und am 22.12.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Kirchheim b. München, den <sup>30. Aug. 2002</sup>.....  
*Heinz Hilge*  
.....  
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Auslegung des vom Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss am 08.10.2001 / 18.02.2002 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2001 hat in der Zeit vom 25.03.2002 bis 24.04.2002 stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 Abs. 1 BauGB).



Kirchheim b. München, den <sup>30. Aug. 2002</sup>.....  
*Heinz Hilge*  
.....  
(1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.07.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Kirchheim b. München, den <sup>30. Aug. 2002</sup>.....  
*Heinz Hilge*  
.....  
(1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss ist am <sup>- 5. Sep. 2002</sup>..... 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 <sup>06. Sep. 2002</sup>.....  
*Heinz Hilge*  
.....  
(1. Bürgermeister)