

GEMEINDE  
KIRCHHEIM B. MÜNCHEN


# BEBAUUNGSPLAN

NR. 88/H

für den Bereich beidseitig  
der Zugspitzstrasse

# SATZUNG

Architekten:

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

Fassung vom: 10.12.2001

geändert am: 08.07.2002/ 21.07.03

## Gemeinde Kirchheim b. München



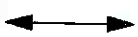

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.88/H für den Bereich beidseitig der Zugspitzstraße











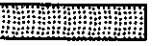






umfassend die Flurnr. 109, 110/1, 110/3 Teilfl., 104/109 sowie 109/1 Teilfläche der Gemarkung Heimstetten.

Die Gemeinde Kirchheim erlässt auf Grund § 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 Teilbereiche des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 12 H, 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	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1
2.		Maß der baulichen Nutzung
2.1	GR = 224	höchstzulässige Grundfläche pro Bauraum, z.B. 224 qm
2.2	GF = 672	höchstzulässige Geschossfläche pro Bauraum, z.B. 672 qm
2.3	Wh. = 8,75	höchstzulässige Wandhöhe über der fertigen Gehsteig- oberkante, z.B. 8,75 (Definition siehe Satzungstext Ziff. B.3.1)
3.0		Bauweise, Baugrenzen
3.1	0	offene Bauweise
3.2	b	besondere Bauweise , Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.3		Baugrenze
4.		Dachgestaltung
4.1	SD 25°-30°	Satteldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 25° - 30°
4.2	WD/ZD 18°-25°	Walm- o. Zeltdach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 18° - 25°
4.4		vorgeschriebene Firstrichtung
5.		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie

5.2		öffentliche Verkehrsfläche
5.2.1	G	Gehweg
5.2.3	P	öffentl. Parkplatz
5.2.4	FB	Fahrbahn
5.3		Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit
6.		Sonstige Festsetzungen
6.1		Fläche für Tiefgaragen
6.2.1		Fläche für Stellplätze mit max. Anzahl, z.B.: 5
6.2.2		Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit max. Anzahl, z.B.: 6
6.3		Tiefgaragenrampe
6.4		Fläche für Müllhaus
6.5		Durchgang, Mindesthöhe 5 m
6.6		Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.7		Begrenzung Altlastenverdachtsfläche
7.0		Grünordnung
7.1		Straßenbegleitgrün
7.2.1		private, einfriedbare Gartenflächen
7.2.2		private Grünflächen mit Einfriedungsverbot
7.3		Gehölze
7.3.1		zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand
7.4		Pflanzung
7.4.1		zu pflanzende Bäume - als großkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart (in der Lage geringfügig veränderbar), z.B.: T
7.4.2		zu pflanzende Bäume - als kleinkronige Bäume ohne Festsetzung einer Baumart (in der Lage geringfügig veränderbar), z.B.: PY
7.5		privater Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder von 3-6 Jahren mit Angabe der Bruttospielfläche, z.B.: 95 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.

## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die festgesetzte Grundfläche (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 0,4 überschritten werden.

Darüber hinaus gehende Überschreitungen durch bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind zulässig, so weit diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

### 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.

### 3. Bauweise, Wandhöhe

- 3.1 Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Ok. der nächstgelegenen, bestehenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu Ok. Dachhaut, gemessen an der Aussenkante der traufseitigen Aussenwand. Bei längeren Baukörpern und geneigtem Gelände gilt das Mittel.  
Für Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 2,75 m.

### 4. Örtliche Festsetzungen

#### 4.1 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 traufseitigen Dachüberstand von max. 80 cm bei Satteldächern und max. 150 cm bei Zelt- bzw. Walmdächern auszuführen.

An Ortsgängen darf der Dachüberstand max. 60 cm betragen.

Tiefgaragenabfahrten sind mit begrünten Flachdachkonstruktionen zu überdecken.

#### 4.2. Gauben, Gegengiebel

Dächer ab 30° Dachneigung können stehende Satteldachgauben und Quergiebel erhalten. Die Ausführung von Gauben hat mit Kupfer-oder Zinkblechverkleidung zu erfolgen.

Die Gesamtbreite der Einzelgaube darf max. 1,5 m, die eines Gegengiebels max. 5,5 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben und Gegengiebeln zum First und bei Gauben zur Traufe muss mindestens 60 cm betragen. Zum Ortgang hin ist jeweils ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.

Sind auf einer Dachseite mehrere Gauben/Gegengiebel möglich, muss der Mindestabstand zwischen diesen min. 1,20 m betragen.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

#### 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.

#### 4.4 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende, mit dem Bauantrag nachzuweisende Nebenanlagen zugelassen:

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

#### 4.5 Garagen - und Grundstückszufahrten

Vor Garagen muss, wenn nichts anderes festgesetzt ist, ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

#### 4.6 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon jeweils min. 1 Stpl. in einer Tiefgarage.

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind dem Teilbereich östlich der Zugspitzstraße zugeordnet.

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

Pro Wohnung sind 2 Fahrradabstellplätze, min. einer davon oberirdisch nachzuweisen.

#### 4.7 Einfriedungen, Sichtschutz

Einfriedungen sind als Abgrenzung der privaten Gartenflächen gem. Planzeichen A.7.2.1 zulässig.

Gegenüber öffentlichen und gemeinschaftlichen Verkehrs- und Grünflächenflächen dürfen Einfriedungen nur als lebende Einfriedung (Hecke) ausgeführt werden.

Trennungen der privaten Gartennutzungsbereiche untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun mit max. 1,0 m Höhe vorgenommen werden.

Sichtschutztrennwände dürfen max. 2,5 m hoch und lang sein und sind aus einer leichten Holz- oder Stahlkonstruktion zu fertigen.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 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.

## 5.2 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

AC	Acer campestre	- Feldahorn
PM	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
PY	Pyrus communis	- Gemeine Birne
SO	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:

Camaecypris	- Scheinzypresse
Thuja	- Lebensbaum
Taxus	- Eibe
Picea	- Fichte

## 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

5.4.1 Grünflächen außerhalb der privaten, einfriedbaren Gartenflächen

Die Flächen sind in parkartiger Weise im Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen zu gestalten und zu unterhalten.  
Je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mind. 1 Groß- oder Kleinbaum  
in Mindestgröße lt. B 5.2.1 /5.2.2 /5.2.3 zu pflanzen und zu unterhalten.

5.4.2 Grünflächen innerhalb der privaten, einfriedbaren Gartenflächen

Je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mind. 1 Groß- oder Kleinbaum, bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.  
Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

5.5 Die Mindestüberdeckung der Tiefgaragen wird mit 0,6 m festgesetzt.  
Höhere Überdeckungen bei GRZ > 0,4 sind zu beachten.

5.6 Befestigungsflächen

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, o.ä.).


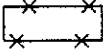

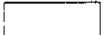
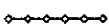
5.7 Dachbegrünung

Flachdächer von Tiefgarageneinfahrten sind min. extensiv zu begrünen.

6. Immissionsschutz

Tiefgaragenein- und ausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk auszuführen. Seitenwände sind schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.  
Die Tore sind automatisch steuerbar auszuführen.

C. Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Gebäude
- 1.1  Gebäude abzurechen
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3. *109* Flur Nummer, z.B. 109
4.  Vorschlag Gebäudeform
5.  bestehende Gashochdruckleitung



- D. Hinweise durch Text
- 1.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1. 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.
- 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 (TRENKW)“ 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. Baumpflanzungen sollten 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.

4. Fernsehanschlüsse an das Breitbandkabel der Deutschen Bundespost sind möglich. Das zuständige Fernmeldeamt ist frühzeitig vor Beginn der Straßenbauarbeiten in Kenntnis zu setzen.  
Frühzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom zu verständigen, um die entsprechenden Planungsschritte in die Wege leiten zu können.
5. 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.
6. Es wird empfohlen, zumindest Schlaf- und Kinderzimmer vor einfallendem Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten vor zum Lüften notwendiger Fenster, Schalldämm-Lüfter, Grundrissorientierung) zu schützen. Art und Umfang der für notwendig erachteten Maßnahmen bleiben dem Entwurfsverfasser (auch im Rahmen von Freistellungsanzeigen) vorbehalten, er hat in jedem Fall die konkrete Lärmsituation abzuklären und Maßnahmen sicherzustellen.
7. Für neu ausgewiesene Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen veranlasst. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten gelten gemacht werden.
8. Bodendenkmäler, welche bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

E. Verahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 88/H wurde vom Gemeinderat am 02.07.2001 gefasst und am 06.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 19. Aug. 2003

H. Hilger, Erster Bürgermeister

2. Die **öffentliche Unterrichtung der Bürger** mit Erörterung zum Bebauungsplan Nr. 88/H in der Fassung vom 10.12.2001 hat in der Zeit vom 25.02.2002 bis 25.03.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 19. Aug. 2003

H. Hilger, Erster Bürgermeister

3. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplan Nr. 88/H in der Fassung vom 10.12.2001 hat in der Zeit vom 25.02.2002 bis 25.03.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 19. Aug. 2003

H. Hilger, Erster Bürgermeister

4. Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplan Nr. 88/H in der Fassung vom 08.07.2002 hat in der Zeit vom 11.03.2002 bis 10.04.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 19. Aug. 2003

H. Hilger, Erster Bürgermeister

5. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 88/H in der Fassung vom 21.07.2003 wurde vom Gemeinderat am 21.07.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 18. Aug. 2003

H. Hilger, Erster Bürgermeister

6. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 88/H erfolgte am 4. Sep. 2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 88 H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 88/H in der Fassung vom 21.07.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Kirchheim b. München, den 5. Sep. 2003

H. Hilger, Erster Bürgermeister