

# Bebauungsplan Nr. 89/H, für das Gebiet " südlich der Gruber Straße und westlich der Zugspitzstraße "

Gemeinde Kirchheim bei München, Landkreis München

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummern 128/14, 128/16, 128/17, 96/4T und 118T der Gemarkung Heimstetten

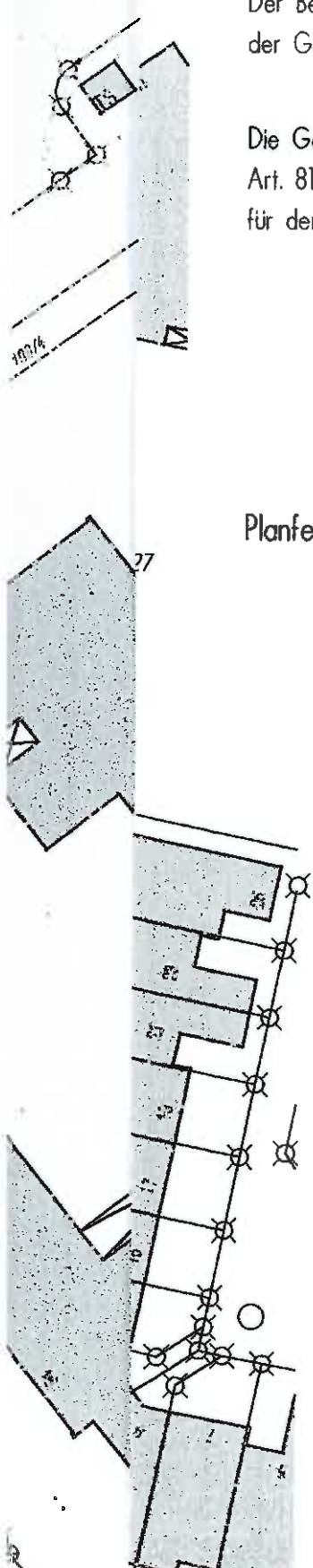
Die Gemeinde Kirchheim bei München erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g

Planfertiger: Lindner und Maier  
Architekten  
Am Pfründeweg 5  
85457 Würth

Plandatum: 06.03.2007  
30.07.2007  
22.01.2008  
17.03.2008  
16.09.2008  
02.02.2009

LINDNER U. MAIER  
ARCHITEKTEN  
AM PFRÜNDEWEG 5  
85457 WÜRTH  
TEL. 08123/889554 FAX 4855



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### A.1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### A.2 Verkehrsflächen

A.2.1



öffentliche Erschließungsstraße, Gehweg

A.2.2



private Verkehrsfläche

A.2.3



Straßenbegrenzungslinie

### A.3 Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

A.3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

A.3.2



Baugrenze

A.3.3 GR 120

maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche ( Bauraum ), z.B. 120 m<sup>2</sup>

A.3.4 GF 200

maximal zulässige Geschossfläche je überbaubare Grundstücksfläche ( Bauraum ), z.B. 200 m<sup>2</sup>

A.3.5 GF 1040/400

Maximal zulässige Geschossfläche GF in den Regelgeschossen bzw. in den zurückgesetzten Terrassengeschossen, Geschossfläche z.B. 1040/400 m<sup>2</sup>, 1040 m<sup>2</sup> in den Regelgeschossen, 400 m<sup>2</sup> im Terrassengeschoss

A.3.6 II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

A.3.7 (II)

zwei Vollgeschosse zwingend

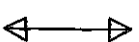
A.3.8 III

Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, das dritte Vollgeschoss ist als Terrassengeschoss auszubilden

A.3.9 IV

Vier Vollgeschosse als Höchstgrenze, das vierte Vollgeschoss ist als Terrassengeschoss auszubilden

A.3.10



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung für Satteldächer, Walmdächer

A.3.11 E/D





Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

A.3.12 E




nur Einzelhäuser zulässig

- A.3.13 o offene Bauweise
- A.3.14 a abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50m zulässig
- A.3.15 7-10 zulässige Dachneigung, z.B. 7 bis 10 Grad
- A.3.16 9,70 maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen, z.B. 9.70 m  
siehe auch Festsetzung B.3.1 und B.3.2




#### A.4 Garagen und Stellplätze

- A.4.1  Flächen für Garagen / überdachte Stellplätze (Carports)
- A.4.2  Flächen für Gemeinschaftstiefgarage Quartiere WA1 und WA2, sowie deren Zufahrt
- A.4.3  Flächen für private Stellplätze
- A.4.4  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Quartiere WA1 und WA2

#### A.5 Grünflächen, Begrünung

- A.5.1  zu pflanzende Bäume, STU mindestens 20-25cm
- A.5.2  private Grünfläche, ohne Einfriedung
- A.5.3  private Grünfläche/Spielplatz nach DIN 18034 bzw. EN 1176  
Größe mindestens 60m<sup>2</sup>, Altersgruppe bis 12 Jahre. Die private Grünfläche dient als Gemeinschaftsanlage den Parzellen 1 und 2.

#### A.6 Sonstige Festsetzungen

- A.6.1  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung und Bauweise
- A.6.2  13,0 Maßangabe in Metern, z.B. 13.0 m
- A.6.3  Tiefgaragenrampe

## B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 WA  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - 1.2 Im WA 1 sind die Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zulässig.
  - 1.3 Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:  
Notausgänge aus Tiefgaragen, Gartengerätehäuschen bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Max. zulässige Grundfläche GR

Grundfläche z.B. GR = 120 m<sup>2</sup> je überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze ( Carports ), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen gemäß B.1.3 bis zu max. 70% gem. § 19 BauNVO ist zulässig.

## 3. Gestaltung

### 3.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

zulässige Höhe baulicher Anlagen, z.B. 6,20 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut

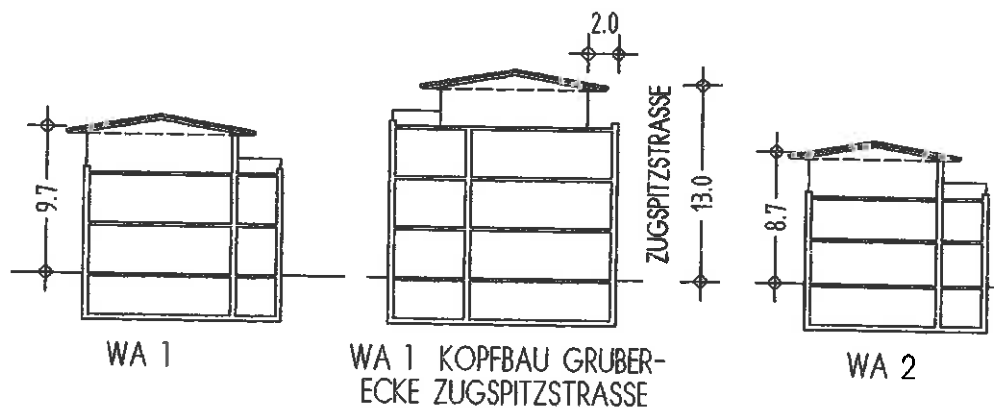
### 3.2 Maximal zulässige Sockelhöhe

die maximal zulässige Sockelhöhe ( Rohfußboden im EG ) beträgt 10cm über Straßenoberkante, gemessen jeweils Achse Eingänge bezogen auf die jeweilige Fahrbahnmitte.

### 3.3 Dächer

3.3.1 Im WA 1 und WA 2 sind nur Walmdächer ( WD ) in Verbindung mit Flachdachterrassen zulässig ( siehe Schemaschnitte ). Dabei muss die Firstlänge des Walmdachs mindestens 3/5 der Gebäudelänge des Terrassengeschosses betragen. Falls nötig kann die Dachneigung der Schmalseite des Daches auf bis zu 20 Grad erhöht werden.

Entlang der Zugspitzstrasse ist das Terrassengeschoss des viergeschossigen Kopfbaus im WA1 um 2.0m von der östlichen Baugrenze abzurücken.



3.3.2 Im WA 3 sind auf den Hauptgebäuden ausschließlich Zeltdächer ( ZD ) zulässig, auf den Garagen Flachdächer. Im Firstpunkt sind in der Grundfläche quadratische Verglasungen zulässig, Seitenlänge maximal 1,75m. Im Übrigen sind in WA3 Dachflächenfenster unzulässig.

3.3.3 Im WA 4 sind auf den Hauptgebäuden nur Satteldächer ( SD ) oder Walmdächer ( WD ) zulässig, auf den Garagen nur Flachdächer oder Satteldächer mit gleicher Neigung und Richtung wie Hauptdächer, Firstrichtung siehe Planeintrag.

Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese profilgleich zu errichten und in Dachdeckung etc. aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dem Bestand anzupassen.

3.3.4 Zusammengebaute Garagen sind in Dachform, Neigung und Deckung aufeinander abzustimmen.  
Auf Parzelle 7 ist somit ausnahmsweise Satteldach zulässig. Der Nachbauende hat sich dem Bestand anzupassen.

### 3.3.5 Dachaufbauten

- Dacheinschnitte sind unzulässig
- je Dachseite zulässig: bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 35 Grad  
2 Dachgauben mit max. 1,6 m Außenbreite  
oder 1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50m

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortgang des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 1,5m haben, Firste von Gauben und Zwerchgiebeln müssen vom Hauptfirst einen Abstand von mindestens 1,0m haben.

3.3.6 Dachflächenfenster: in WA1, WA2 und WA4 zulässig. Einzelgröße der Dachflächenfenster max. 1,0m<sup>2</sup>.

## 4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen, Wintergärten

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen, außer den Anlagen nach B.1.3, und Wintergärten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung einer Baugrenze bis max. 2,50m auf einer Länge von 4,0m zulässig.

Für Balkone ist die Überschreitung einer Baugrenze um 1,50m, begrenzt auf ein Drittel der Fassadenlänge zulässig.

4.2. Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster usw. zu erstellen.

4.3 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist anhand der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind gemäß Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München auszuführen.

## 6. Grünordnung, Freiflächen

### 6.1. Private Grünflächen

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, STU mindestens 20 bis 25cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der Baugrundstücke darf verändert werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern. Die Anzahl ist beizubehalten.

Mindestens 10% der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. An den Grundstücksgrenzen dürfen keine standortfremden, buntlaubigen Laub und Nadelgehölze verwendet werden.

Für die Baum und Strauchpflanzungen sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

#### Bäume:

Acer campestre  
Acer platanoides

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämme in lokaltypischen Sorten	

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Weigela florida	Weigelie

#### Heckenpflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualitäten für Laubbäume:	mind. H, 3xv, STU 20-25
Obstbäume:	mind. H, 3xv, STU 12-14
Sträucher:	mind. 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art und größengleich zu ersetzen.

## 6.2 Negativliste

Einfassungshecken aus nachfolgend genannten Gehölzen dürfen nicht gepflanzt werden:

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Thuja	Lebensbaum
Taxus	Eibe

## 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

## 7. Hinweise

### 7.1. Wasserwirtschaft

Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Dazu ist das Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über die so genannte belebte Oberbodenzone ( begrünzte Flächen, Mulden, Sickerbecken ) zu versickern.

Das in der Tiefgarage anfallende Schmutzwasser ist in einer Verdunstungsrinne aufzufangen und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist möglich, hierbei ist das Einverständnis des Kanalnetzbetreibers einzuholen. Eine wasserdurchlässige Pflasterung ist tolerierbar, wenn nachgewiesen wird, dass der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel HGW100 mindestens 1.5m unter dem Tiefgaragenboden liegt.

## 7.2 Bodenfunde

Vor Baubeginn ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags anzuzeigen. Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ist der Oberboden unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft im Bereich der Bauflächen abzutragen. Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.

Mit den Erdarbeiten für die geplanten Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises München einzuholen.

## 7.3 ----- mögliche Grundstücksteilungen

7.4 Innerhalb des Planungsgebiets in der Zugspitzstrasse befindet sich eine Erdgasleitung. Vorhandene Überdeckungen dürfen bei baulichen Eingriffen nicht verändert werden. Bei Baumpflanzungen müssen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Verlegung von Erdgasleitungen über Tiefgaragen müssen Mindestdeckungen vorhanden sein. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand begonnen werden.

## 7.5 WA 1 Bezeichnung des Quartiers, z.B. Quartier WA 1

## 7.6 Erläuterung der Nutzungsschablone,

Art der Nutzung	Bezeichnung des Quartiers	WA 4	o	Bauweise
	zulässige Höhe baulicher Anlagen in m	6,20	E/D	zulässige Hausform
	Dachform	SD/WD	25-35	Dachneigung in Grad

## 7.7 Aufzuhebende Grenze

## 7.8 3 Parzellennummer, z.B. Parzelle Nr. 3

7.9 Den jeweiligen Bauanträgen bzw. den Anträgen auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen nachgewiesen werden.

## 7.10 öffentlich gewidmeter Eigentümerweg

## 7.11 Gewerbliche Nutzungen

Es sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. In der Regel ist deshalb Betrieb nach 22:00 Uhr ohne Überschreitung der einschlägigen Richtwerte nicht möglich. Gewerbliche Nutzungen müssen mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorlegen, in dem die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit den Wohnungen nachgewiesen wird. Auf die Vorlage eines Schallschutzgutachtens kann verzichtet werden, wenn es sich um eine Büro- oder Praxisnutzung mit Tagbetrieb handelt.

## 7.12 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum

7.13 Der Baumbestand an der westlichen Grenze der Parzelle 9 ist durch geeignete Massnahmen im Kronen- und Wurzelbereich fachgerecht zu schützen.