

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 90 - 1/K

für das Gebiet „nördlich der Münchner Straße und östlich des Hausner Grenzwegs“

umfassend die Flurnummern 1056 und 1056/11

sowie Teilflächen aus den Flurnummern 104 (Münchner Straße), 1055/2 (Hausner Grenzweg) und 1056/9

Planfassung vom 18.10.2010

Planfassung vom 13.12.2010

Planfassung vom 07.02.2011

Planfertiger

Architekten und Stadtplaner SRL
Lutz-Neugebauer, Baumann
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Teil 2

Festsetzungen durch Text

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit § 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Untergliederung Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes Nr. 90 - 1/K

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1.1.1 275 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit
WA 1.1 und WA 1.2 bezeichneten Teilgebiete.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen
nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 15 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen
nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 40 vom Hundert begrenzt

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen
bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von
3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen,
Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und
Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird auf
maximal 83 m² begrenzt.

3.1.2.1 255 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die
mit WA 2.1 bis WA 2.5 bezeichneten Teilgebiete.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 15 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 20 vom Hundert begrenzt

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 79 m² begrenzt.

3.1.3 330 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit GSt. 1 bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2 Zahl der Vollgeschosse

II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei Vollgeschosse.

3.3 Wandhöhen

3.3.1 Die Wandhöhen sind zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

3.3.2 Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen wird die höchstzulässige Wandhöhe auf 6,80 Meter begrenzt.

3.3.3 Die Wandhöhen von offenen und geschlossenen Garagen sind an der Traufe und entlang der Grundstücksgrenze auf 2,50 Meter begrenzt, bei Duplexgaragen und Gemeinschaftsanlagen sind 3,0 Meter Wandhöhe zulässig.

3.4 Höhenlage

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, 0,50 Meter nicht überschreiten.

3.5 Abgrabungen

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes aus Belichtungsgründen freigelegt werden. Sonstige Abgrabungen für Kellerzugänge, Lichtschächte oder technische Anlagen sind davon nicht betroffen. Lichtschächte und Belüftungsanlagen müssen geländebündig ausgeführt werden.

4. Bauweise

4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen geringerer Tiefe sind zulässig gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen im WA 2.1, WA 2.2, WA 2.5. Im Übrigen wird die Geltung der Abstandsflächenvorschriften angeordnet

Wintergärten die nicht als Grenzbebauung errichtet werden, haben einen Mindestgrenzabstand von 3,0 Metern einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Fassadenflächen.

Zulässig ist eine Ausbildung mit glattem Deckputz, Holzverschalungen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet sowie geschlämmten Sichtmauerwerk.

Geländer von Terrassen und Loggien sind als Stabgeländer oder Gitterstrukturen in Stahl bzw. Holz auszubilden. Zulässig sind auch massive Brüstungen.

Bei Doppelhäusern sind die Fassadenflächen und Terrassen- bzw. Loggiengeländer einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen.

5.2 Erker, Balkone und Loggien.

Zulässig ist eine Ausbildung von Loggien. Erker und vorstehende Balkone sind nicht zulässig.

5.3 Dachausbildung.

5.3.1  Hauptfirstrichtung zwingend.

5.3.2 Dachneigung.

Zulässig sind für Hauptgebäude nur symmetrisch Satteldächer mit mittigem First – Dachneigung 15° bis 20° (höchstzulässig). Der Hauptfirst der Gebäude ist in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden. Bei eingeschossigen Hauptbaukörpern ist auch ein Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zu begrünen, soweit es nicht als Dachterrasse dient.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Bedachungen von Gemeinschaftsanlagen, offenen und geschlossenen Garagen sind mit flach - Dachneigung 15° höchstzulässig – geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

5.3.3 Dachbelichtung.

Die Ausbildung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten (z. B. Gaupen, Zwerchgiebel) ist nicht zulässig.

Zulässig ist bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Firstverglasungen mit einer Beschränkung deren maximalen Länge auf ein Drittel der Dachlänge und / oder die Ausbildung von Dachflächenfenstern mit einer Beschränkung deren Abwicklungsbreite in der Summe der Dachflächenfenster je Dachseite auf ein Drittel der Fassadenlänge. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,25 Meter einzuhalten, dies gilt entsprechend bei Grenzanbau (z. B. Doppelhaushälfte).

5.3.4 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur graue, mattierte Blecheindeckungen und graue oder rote Dachstein- oder Ziegeldeckungen zulässig. Untergeordnete Vordächer und dergleichen sind mit nicht glänzendem Blechdach oder Glasdach auszubilden.

5.3.5 Wintergärten (zulässig nur als vom Wohnhaus thermisch getrennte, unbeheizte Anlage), Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur eingeschossig zulässig

Ihre höchstzulässigen Wandhöhen sind an der Traufe und entlang der Grundstücksgrenze auf 2,50 Meter begrenzt, bei Gartenhäusern sind lediglich 2,20 Meter Wandhöhe zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe von Wintergärten wird auf 3,0 Meter beschränkt, die Dachneigung des Wintergartens hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

5.3.6 Die Wandhöhen von offenen und geschlossenen Garagen sind an der Traufe und entlang der Grundstücksgrenze auf 2,50 Meter begrenzt, bei Duplexgaragen und Gemeinschaftsanlagen sind 3,0 Meter Wandhöhe zulässig.

5.3.7 An der gemeinsamen Grenze errichtete Haupt- und Nebengebäude, offene und geschlossene Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen sind profilgleich auszubilden.

Dachfläche, Dachneigung, Dachdeckung und Dachüberstand sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen sowie mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden.

Dies gilt entsprechend für zusammengebaute offene und geschlossene Garagen, Wintergärten, Pergolen und Vordächer sowie für zusammengebaute Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO.

5.4 Solaranlagen

Kollektor- und Absorberflächen sind in der Dachhaut zulässig, sie sind flächig zusammenzufassen. Nicht zulässig ist ein Aufständern von Kollektor- und Absorberflächen bzw. deren Konstruktion auf der Dachhaut.

5.5 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie deren Anordnung oberhalb der Traufen von Gebäudedächern.

5.6 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken ist auf 1,20 Meter begrenzt. Heckenpflanzungen gem. Festsetzung A 8.8 (Pflanzliste) sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig als sockellose Holz-Staketenzäune mit vertikaler Lattung und 10 Zentimeter Bodenfreiheit, Vorgärten sind nicht einzuzäunen. Einfriedungen zwischen den Gärten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch zulässig als sockellose Gitter- und Maschendrahtzäune in grauer oder dunkler Farbgebung.

Einfriedungen sind von Erschließungsflächen mindestens 0,5 Meter abzurücken und zu begrünen. Dies gilt entsprechend für Gartenhäuser. Bis zu einer Höhe von 2,20 Meter ist eine offene Holz- bzw. Stahlkonstruktion zum Beranken durch Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.8 (Pflanzliste) oder Spalierobst zulässig.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in Einfriedungen zu integrieren. Dies gilt entsprechend für Gartenhäuser.

6. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.


6.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.


- 6.1.1 G.St. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Zuordnung zu WA 2.1 bis WA 2.5):
Zweckbestimmung Stellplätze, offene und geschlossene Garagen.
- 6.1.2 Stpl. Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und offene Garagen incl. deren Zufahrten.


- 6.1.3 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der jeweils gültigen Fassung zu führen.
- 6.1.4 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 6.1.1 und A 6.1.2 bezeichneten Anlagen.
- 6.1.5 Die Flächen für Stellplätze und offene Garagen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

7. Verkehrsflächen

7.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.


7.2  Verkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung

7.3  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

7.4  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

7.5  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitstreifen

7.6  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkfläche.

7.7  Straßenbegrenzungslinie

7.8 Alle Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und des Trägers der Schmutzwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten.

8. Grünordnung

8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.

8.2 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste in Festsetzung A 8.8 je 150 Quadratmeter unbefestigter Fläche zu pflanzen.

Bei kleiner bemessenen Flächen (z. B. private Hausgärten unter 150 Quadratmeter) wird die Pflanzung mindestens eines heimischen Laubbaums oder Obstbaums als Hochstamm entsprechend festgelegt.

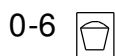
Mit Planzeichen festgesetzte Bäume auf privater Grünfläche gem. Festsetzung A 8.7.2 werden hierauf angerechnet.

Die Gehölze sind bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu pflanzen.

8.3 Zugänge und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen (z. B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster).

8.4 Spielflächen für Kinder

Pflanzen mit giftigen Anteilen im Spielplatzbereich sind unzulässig. Der Kinderspielplatz ist mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten. Es dürfen keine mit gesundheitsschädlichen Imprägnierungsmitteln behandelten Hölzer verwendet werden.



0-6 Fläche (118 m²) für Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder (Kleinkinder), der Ausbau ist gem. DIN 18034 durchzuführen.

8.5 Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wenigstens einem Baum je vier Stellplätze zu überstellen.

8.6.1 **Ö.GR** Öffentliche Grünflächen

8.6.2 **P.GR** Private Grünflächen

Die zur Eingrünung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht durch Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen oder sonstige Bodenbefestigung eingeschränkt werden.

8.7.1  zu pflanzende großkronige Einzelbäume

8.7.2  zu pflanzende mittelgroßkronige Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume aus der Pflanzliste gem. Festsetzung A 8.8 zu wählen. Sie sind in ihrer Lage grundsätzlich an festgesetzter Stelle vorzusehen, im Detail konkret an die Objektplanung Straßenbau und Freiflächen anzupassen unter Einhaltung der Anzahl der festgesetzten Einzelbäume. Zu pflanzende Einzelbäume sind bei Ausfall nachzupflanzen.

8.8 Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen gem. Festsetzung A 8.6.2, der öffentlichen Grünflächen gem. Festsetzung A 8.6.1, der Spielflächen gem. Festsetzung 8.4 und der privaten Hausgärten sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste großkronige Bäume:

- Buche
- Esche
- Ulme
- Spitzahorn
- Linde
- Bergahorn
- Eiche

Hochstamm: Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste mittelgroßkronige Bäume:

- Baumhasel
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Eberesche
- Feldahorn
- Obstbäume

Hochstamm: Stammumfang 18 bis 20 Zentimeter oder Heister Höhe 200 bis 250 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste Sträucher:

- Berberitze
- Buchsbaum
- Kornelkirsche
- Hartriegel
- Hasel
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Wildrosen
- Holunder
- Schneeball

Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter zweimal verpflanzt.

Pflanzliste Kletterpflanzen:

- Pfeifenwinde
- Waldrebe
- Efeu
- Echtes Geißblatt
- Jungfernebe
- Wilder Wein
- Immergrünes Geißblatt
- Glycine
- Clematis

8.9 Die zu öffentlichen Bereichen ausgerichteten Wände von Gemeinschaftsanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.8 (Pflanzliste) oder Spalierobst zu begrünen.

9. Schallschutz

9.1.1 △ △ △ △ △ △ Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung Lärmschutzanlage mit einer Scheitelhöhe von wenigstens 2,5 Meter, höchstens aber 3,5 Meter. Als Bezugshöhe für die Lärmschutzanlage wird die Fahrbahnmitte der Münchner Straße festgesetzt.

Flächen oberhalb von 2,5 Meter müssen aus transparenten Materialien hergestellt werden.

Die Lärmschutzanlagen sind (mit Ausnahme von geneigten Flächen oder Wandabschnitten, die Teile von Nebengebäuden oder in eine Anböschung integriert sind) bis zu einer Höhe von 2,5 Meter beidseitig hochschallabsorbierend mindestens entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach ZTV-Lsw 06 auszubilden.

9.1.2 Die Bebauung in den Teilgebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5 ist erst zulässig, wenn die festgesetzte Gemeinschaftslärmschutzanlage gem. Festsetzung A 9.1.1 errichtet ist

9.2 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

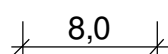
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist der Lärmpegelbereich IV gem. Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

10. Technische Anlagen

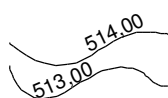
10.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

10.2 Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken (im Anschluss an die Begrenzungslinie von Verkehrsflächen) ist zu dulden.

11. Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 8,0 Meter

12.  Höhenlinien für Geländemodellierung (Aufschüttung) mit einem Höhenabstand von einem Meter je Linie (Höhenangabe in Meter über NN).

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.3  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.4 1056 Flurstücksnummer, z. B. 1056

2.  Feuerwehrdurchfahrt

3. Belange der Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie
 - 4.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
 - 4.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO₂-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.
 - 4.3 Die Müllsammlung ist nach dem Trennprinzip (Trocken-, Nass-, Sondermüll) vorzunehmen.
 - 4.4 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.

5. Schallschutz

5.1 Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die Betriebsgeräusche mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung am Tage) handelt.

- 5.2 Das gesamte Baugebiet ist vor allem durch die Autobahn insbesondere bei Westwind und Inversionswetterlagen in der Nacht geräuschbelastet. Es wird deshalb empfohlen, Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die ausreichende Luftzufuhr unter Aufrechterhaltung des Schallschutzes gewährleisten.

6. Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 Meter beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 zu beachten

Die Projektierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der durchzuführenden Tiefbau- und Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

7. Belange der Wasserwirtschaft

7.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

In der weiteren Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelnen Haushalt) gesondert feststellbar ist.

7.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern.

Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind vorrangig als breitflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden, Teiche oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z. B. begrünte Dachflächen, Zisternen / Regentonnen) sollten vorgesehen werden.

Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist geregelt gem. Art. 46 WHG gem. den Anforderungen der „Niederschlags-Freistellungsverordnung“ und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Bei Einhaltung dieser Anwendungsvoraussetzungen ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. Art. 15 BayWG befreit. Die Prüfung der Zulässigkeit kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Sickerschächte: Als fachliche Arbeitsgrundlagen für den Planer wird auf das Arbeitsblatt DWA A 138 und das Merkblatt DWA M 153 verwiesen. Bei geländenah anstehendem Grundwasser ist bei der Ausbildung von Sickerschächten zu beachten, dass ein Mindestabstand der Oberkante der sandigen Reinigungsschicht zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von mindestens 1,50 Meter gefordert ist. Mit einem HHW von ca. 2-3 Meter unter Gelände ist zu rechnen, die Verifizierung ist im Einzelfall für die jeweiligen Baumaßnahmen durch einen Bodengutachter durchzuführen.

Nicht zulässig ist eine unterirdische Versickerung von abfließendem Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen aufgrund der hohen Konzentration dieser Metalle im Sickerwasser. Eine wirksame Zurückhaltung dieser Stoffe kann durch eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erzielt werden.

7.3 Wassergefährdende Stoffe

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe eingesetzt werden) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

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. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen so beschaffen und eingebaut sein, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

7.4 Grundwasser

Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gebäude und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HHW +0,30 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

8. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0181, einem Gräberfeld des frühen Mittelalters .

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals bzw. dort, wo ein Denkmal zu vermuten ist, bedarf ein Eingriff in den Boden (also auch der Oberbodenabtrag) der Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt). Diese denkmalrechtliche Erlaubnis wird nicht durch die Baugenehmigung ersetzt und muss vom Bauherrn parallel zur Baugenehmigung über die Gemeinde oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor geplanten Bodeneingriffen einzuholen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrages - nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids - vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Archäologische Ausgrabungen, abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler, können einen größeren Umfang annehmen und sind daher -um Verzögerungen des Bauablaufes zu vermeiden- unbedingt rechtzeitig zu planen. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

9. Baueingabe

Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Sonnenkollektoren, Dachüberstände etc., vollständig darzustellen.

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- die Höhenlage der Gebäude und befestigter Flächen;
- die festgesetzten Baugrenzen;
- die befestigten und begrüneten Flächen sowie Stellplatz- und Lagerflächen;
- die Gehölzpflanzungen;
- die Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

10. Freiflächengestaltung, Bepflanzung und notwendige Stellplatzanlagen sind bis zur Schlussabnahme der Gebäude (Anzeige des Nutzungsbeginns) auszuführen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt im Maßstab 1:1000.

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

Planfertiger: Wörthsee, den 09.02.2011

.....

(Architekten und Stadtplaner SRL Lutz-
Neugebauer, Baumann)

Gemeinde: Kirchheim b. München, den 09.02.2011

.....

(H. Hilger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K wurde vom Gemeinderat am 08.06.2010 gefasst, welcher am 17.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht wurde.
(§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB.

In der Zeit vom 28.06.2010 bis 27.07.2010 erfolgte die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.10.2010 wurde in der Zeit vom 08.11.2010 bis 07.12.2010 öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Der Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss hat am 13.12.2010 mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom 13.12.2010 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2010 wurde in der Zeit vom 03. bis 24.01.2011 erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzte Auslegung). Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden erfolgt.

Kirchheim b. München, 09.02.2011

(Siegel)

.....
H. Hilger, Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 90 - 1/K in der Fassung vom 07.02.2011 wurde vom Gemeinderat am 07.02.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 90 - 1/K, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München, 09.02.2011

(Siegel)

.....
H. Hilger, Erster Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 90 - 1/K erfolgte am 10.02.2011; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 90 - 1/K in der Fassung vom 07.02.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München, 11.02.2011

(Siegel)

.....
H. Hilger, Erster Bürgermeister