

**Bebauungsplan 94H**

für das Gebiet  
**„Gemeinbedarfsfläche  
nördlich der Bajuwarenstraße und  
westlich der Hauptstraße“**  
mit integrierter Grünordnung

**Teil B  
Festsetzungen und Hinweise durch Text**

**PRÄAMBEL**

Auf Grund  
— der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist,  
— der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 0 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,  
— des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
— des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), die zuletzt durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) geändert worden ist, und  
— des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 798), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400),

erlässt die Gemeinde Kirchheim bei München, Landkreis München,

für Gebiet „westlich der Hauptstraße und nördlich der Bajuwarenstraße“, umfassend Teilflächen der Fl.Nr. 99, 99/3, 99/91, jeweils Gemarkung Heimstetten

**als Bauungsplan Nr. 94/H**

folgende Satzung.

Der Bauungsplan Nr. 94/H ersetzt im ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich den Bauungsplan Nr. 75.

**1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1.1 Maße für das Hauptgebäude**  
- Max. Wandhöhe Trauffassade an der Ostseite 8,6 m  
- Max. Wandhöhe Trauffassaden an den übrigen Seiten 7,1 m  
- Max. Firsthöhe 13,0 m  
- Dachneigung 0 - 37°

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der außenseitig aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Straßenniveau liegen. Gemessen wird senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie.

- 1.2 Nebenanlagen und Einfriedungen**  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 Bau- NVO sind nur im dafür vorgesehenen Bauraum zulässig.

Sie dürfen eine Wandhöhe von 2,5 m vom Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der außenseitig auf- gehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Das Straßenniveau wird senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen.

Das Dach darf nicht steiler sein als das des Hauptgebäudes. Die Fassaden müssen im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder in einem Holz- oder Steinwerkstoff in Erscheinung treten.

Einfriedungen zu den angrenzenden Grünflächen sind nur als Schnitthecken oder als sockellose, begrünte Maschendrahtzäune zulässig.

- 1.3 Dachgestaltung**  
Grundsätzlich sind flache oder geneigte Dächer zulässig. Flache Dächer sind, sofern größer als 50 m<sup>2</sup> und nicht begehbar, zu begrünen und zur Regenwasserretention zu nutzen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schicht von mindestens 10 cm Dicke vorzusehen.

- 1.4 Fahrzeugstellplätze**  
Stellplätze sind ausschließlich in den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig.  
Für jede Gruppe des Kinderhauses sind zwei Stellplätze vorzusehen. Zusätzlich muss für je 10 Kinder ein weiterer Stellplatz erstellt werden.

- 1.5 Leitungen**  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 1.6 Grünordnung**  
Nicht bebaute oder für den Fahr- und Fußverkehr genutzte Flächen sind zu begrünen.  
Ausgenommen ist der Vorplatz des Gebäudes zwischen seinem Eingang, der Hauptstraße, der Bajuwarenstraße und dem Fußwegs im Norden.

- Das anfallende Regenwasser muss auf dem Areal versickern. Beläge von Wegen müssen wasserdurchlässig sein oder in die angrenzende Vegetation entwässert werden.
- Die im Plan nachrichtlich dargestellten Bäume sind möglichst zu erhalten. Abweichungen sind mit dem Bauantrag zu begründen.
- Das Pflanzen von Koniferen, insbesondere auch Thujen, ist im Plangebiet nicht zulässig.
- Im Eingangsbereich der Kinderkrippe sind sichtbehindernde Sträucher ausgeschlossen. Bäume dürfen ihren Kronenansatz nicht unterhalb von 3 m über Boden haben.
- Die im Plan auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 742 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß dem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Konzept zu bepflanzen und zu pflegen. Zur Bepflanzung ist ein Auswahl aus folgenden Pflanzen zulässig:

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher:</b>
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Alnus glutinosa	Crataegus monogyna
Betula pubescens	Euonymus europaeus
Carpinus betulus	Ligustrum vulgare
Fraxinus excelsior	Lonicera xylosteum
Malus communis	Prunus spinosa
Prunus avium	Rhamnus frangula
Prunus padus	Rosa canina
Quercus robur	Salix aurita
Salix alba	Salix purpurea
Tilia cordata	Sambucus nigra
Ulmus caprifolia	Viburnum opulus

**2. HINWEISE DURCH TEXT**

- 2.1 Vorplatz der Kindertagesstätte**  
Die Eingangsfassade der Kinderkrippe soll sich dem öffentlichen Raum der Hauptstraße und sowie der Räterstraße und damit dem Räterzentrum zuwenden.

Nebenanlagen im nördlich anschließenden Bauraum sind so zu konzipieren, dass sie zur einladenden Erscheinung der Kindertagesstätte beitragen, indem sie ihren Vorplatz räumlich fassen. Sie sind deshalb als integraler Teil der Gesamtanlage in gleicher Qualität wie das Hauptgebäude zu gestalten.

- 2.2 Nutzungsverteilung, Lärmschutz**  
Die Bauschalldämmmaße werden unter Berücksichtigung der VDI 2719 festgelegt. Aufenthaltsräume für die Kinder sollen möglichst von der von der Straße abgewandt angeordnet werden.

- 2.3 Bauökologie**  
Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen und Verarbeitungstechniken zu achten.

- 2.4 Bepflanzung und Baumschutz**  
Die Regeln zum Schutz von Baumbestand auf Baustellen trifft die DIN 18920. In unmittelbarer Erreichbarkeit von Kleinkindern dürfen keine Pflanzen mit giftigen oder sonst gefährlichen Pflanzenteilen gepflanzt werden. Unter Sträuchern gehören dazu insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen.

- 2.5 Wasserversorgung**  
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.  
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 2.6 Niederschlagswasser**  
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist aus Platzgründen eine Oberflächenversickerung nicht möglich, so ist eine Linienversickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen. Sickerschächte dürfen nur im Ausnahmefall verwendet werden. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlage sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Es ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadhosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu entnehmen.

- 2.7 Grundwasser**  
Bauten und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HGW +0,3 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des HGW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

- 2.8 Altlasten**  
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt München zu informieren.

- 2.9 Bodendenkmäler**  
Auf dem Gelände befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7836-0348 („Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit, Siedlung der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper- und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit“). Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals bzw. dort, wo ein Denkmal zu vermuten ist, bedarf der 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. Der Abtrag des Oberbodens kann bei rechtzeitiger Terminvereinbarung von einem Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege qualifiziert begleitet werden. Die Kosten für die zum Schutz der Denkmäler nötigen Ausgrabungen sind vom Bauträger zu übernehmen. Der Aufwand dafür kann verringert werden, wenn zum Schutz des Bodendenkmals die Neubauten den Boden lediglich überdecken, ohne in ihn einzugreifen (z.B. Bodenplatte, Punkt-/Streifen-Fundamente, Verzicht auf Keller).

- 2.10 Leitungsschutzzone in der Ausgleichsfläche**  
Im Bereich der Freileitungen auf dem für die Ausgleichsfläche vorgesehenen Grundstück Fl. Nr. 742 sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen und bei allen Veränderungen des Geländeprofils die gemäß der einschlägigen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten und dem Betreiber der Leitungen zur Prüfung vorzulegen. Innerhalb der Leitungsschutzzone dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Grundsätzlich darf in der Leitungsschutzzone weder Erdniveau unzulässig oder ohne Zustimmung der Betreiber erhöht werden.

- 2.11 Plangrundlage**  
Der Plandarstellung dieses Bauungsplans liegen die aktuellen Vermessungen zu Grunde. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bauungsplanes Nr. 94/H wurde vom Gemeinderat am **04.10.2010** gefasst und am **07.10.2010** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die **öffentliche Unterrichtung der Bürger** mit Erörterung zum Bauungsplan Nr. 94/H in der Fassung vom 22.11.2010 hat in der Zeit vom **18.02** bis **17.03.2011** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Zeitgleich erfolgte die **Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** (Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB).

Die **öffentliche Auslegung** des Bauungsplan Nr. 94/H in der Fassung vom **11.04.2011** hat in der Zeit vom **10.06**, bis **11.07.2011** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Zeitgleich erfolgte die **Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** (Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Kirchheim b. München, den .....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister

2. Der **Satzungsbeschluss** zum Bauungsplan Nr. 94/H in der Fassung vom **26.07.2011** wurde vom Gemeinderat am **26.07.2011** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

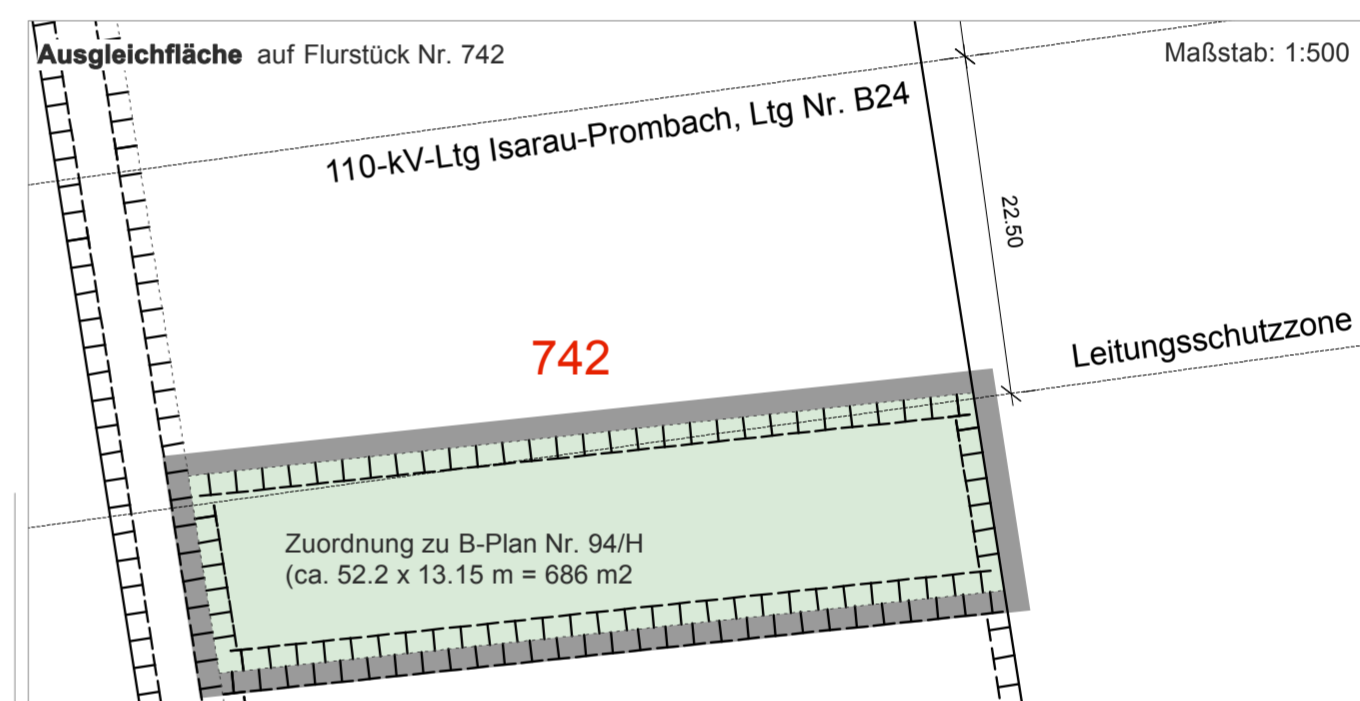
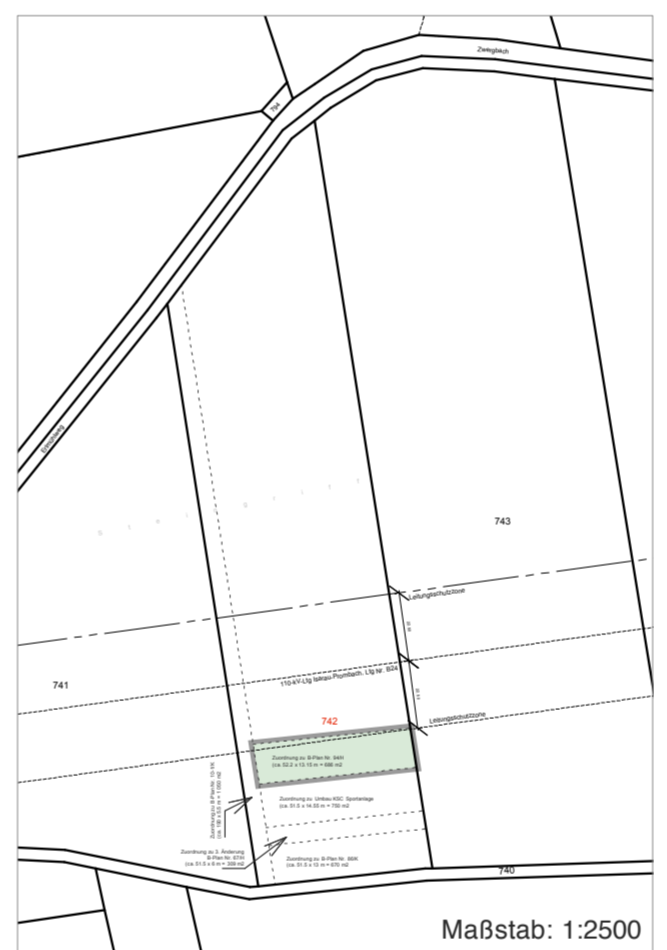
Kirchheim b. München, den .....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister

3. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bauungsplan Nr. 94/H erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bauungsplanes Nr. 94/H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bauungsplan Nr. 94/H in der Fassung vom **26.07.2011** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München, den .....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister



**GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 94 / H**

für das Gebiet „Gemeinbedarfsfläche  
nördlich der Bajuwarenstraße u. westlich der Hauptstraße“



**Teil A  
Plan gemäß § 9 BauGB  
Teil B  
Festsetzungen  
und Hinweise durch Text**

Architekten / Stadtplaner:  
Ammann Albers GmbH  
StadtWerke – Architektur und Stadtplanung  
Dipl. Arch. ETH SIA SWB BDA  
Elisabethenstrasse 14a  
CH - 8004 Zürich  
tel: 0041 44 299 40 00  
mail: office@stadtwerke.ch

**Fassung vom 26.07.2011**

Zürich, ..... Kirchheim b. München, .....

Martin Albers  
Planverfasser  
Heinz Hilger  
Erster Bürgermeister