

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 60/K Gemeinde Kirchheim b. München

für das Gebiet „nördlich der Martin-Luther-Straße und östlich der Ludwigstraße“

B2 Festsetzung durch Text

C2 Hinweise durch Text

Die Gemeinde Kirchheim bei München erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO–, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) u. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) diesen Bebauungsplan Nr. 60/K - bestehend aus Planzeichen und Text (A mit C2) - als:

Satzung



Fassung vom: 01.03.2011

Bearbeitung:
SRW Plan. Architekten GmbH
Hubertusstr. 4, 80639 München
Tel.: 089-547277-0, Fax.: - 20

Grünordnung:
LA Hubert Wendler
Pfeuferstr. 38, 81373 München
Tel.: 089-771004, Fax.: -7212372

Fassung vom: 27.06.2011
17.10.2011
09.01.2012

Bearbeitung:
Lutz-Neugebauer · Baumann
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7. 4, 82237 Wörthsee
Tel.: 08153-986768

B2 Festsetzung durch Text

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist mit den aufgeführten Flurnummern dem A-Bebauungsplan der Innenentwicklung zu entnehmen und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle vorherigen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet, das Grundstück der Kirche mit Pfarrheim als Fläche für Gemeinbedarf Kirchenzentrum mit Pfarrheim festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, i.S.d. § 4 Abs.3 Nr.4 u. 5 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1.0.1 430 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum A und B“ 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 23 vom Hundert begrenzt

3.1.0.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe 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, Hauseingangstreppe, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 124 m² begrenzt.

3.1.1.1 390 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum C“ bezeichnete Teilgebiet.

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 4,6 vom Hundert begrenzt

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen /-linien ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe 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, Hauseingangstreppe, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen /-linien zulässig sind wird auf maximal 90 m² begrenzt.

3.1.2.1 468 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum D, E und F“ 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 7,2 vom Hundert begrenzt

- 3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen /-linien ist zulässig
- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen 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, Hauseingangstrepfen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen /-linien zulässig sind wird auf maximal 108 m² begrenzt.

- 3.1.3.1 333 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum G“ bezeichnete Teilgebiet.

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 7 vom Hundert begrenzt

- 3.1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen /-linien ist zulässig
- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen 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, Hauseingangstrepfen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen /-linien zulässig sind wird auf maximal 77 m² begrenzt.

- 3.1.4.1 315 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum H“ bezeichnete Teilgebiet.

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 10 vom Hundert begrenzt
- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 70 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig
- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen 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, Hauseingangstrepfen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 90 m² begrenzt.

- 3.1.5.1 1.100 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum I“ bezeichnete Teilgebiet.

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 10 vom Hundert begrenzt
- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 30 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig
- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
 - durch Terrassen / Vorplätze, Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen, Terrassen / Vorplätze) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 250 m² begrenzt.

3.1.6.1 1.350 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum J“ bezeichnete Teilgebiet.

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 21,5 vom Hundert begrenzt
- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 4 vom Hundert begrenzt.

3.1.6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe 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, Hauseingangstreppe, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 344 m² begrenzt.

3.1.7 654 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „GTG 1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.8.1 850 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „GTG 2.1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.8.2 1.330 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „GTG 2.2“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.9 1.436 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „GTG 3“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.10 138 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „GST 1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.11 187 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „M+F“ bezeichneten Anlagen (Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

4. Bauweise, Bauliche Gestaltung

4.1. Festsetzung Bauweise

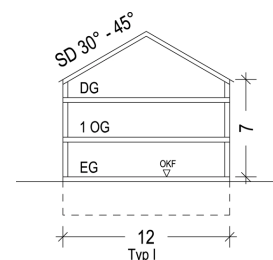
Auf den Grundstücken gilt die offene Bauweise, mit Ausnahme des an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Bauraum G. Hier darf bis an die Baugrenze angebaut werden (abweichende Bauweise, einseitiger Grenzanbau zulässig), ansonsten gelten die Abstandsflächen nach BayBo Art. 6 Abs. 1-6 und Abs. 8-9. Bei Wintergärten ist ein- oder zweiseitiger Grenzanbau zulässig.

4.2. Festsetzung Gebäudeform

Neben den zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplanes bereits bestehenden Gebäuden auf Flur Nr. 1047 ff, 116/4 und 116/5, sind folgende Gebäudetypen festgesetzt:

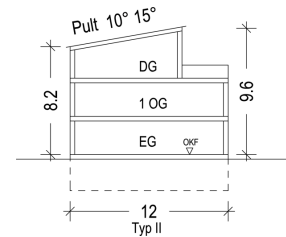
4.2.1 Typ I

Wandhöhe max. 7,00 m
Satteldach DN 30° – 45°



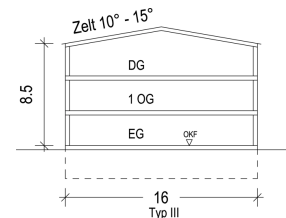
4.2.2 Typ II

Wandhöhe I max. 8,20 m
Wandhöhe II (Pulldachfirst) max. 9,60 m
Pulldach DN 10° – 15°



4.2.3 Typ III

Wandhöhe max. 8,5 m
Zeltdach 10° - 15°



Die max. zul. Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß ab OK EG FFB 0,00 bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit traufseitiger Außenkante (AK) Außenwand. Sie gilt jeweils für den gesamten Bauraum des Hauptgebäudes. Eine Überschreitung darf nicht und eine Unterschreitung bis zu maximal 10 cm erfolgen. Gebäudesockel sind mit einer Höhe von max. - 0,30 m unter OK EG FFB zugelassen.

4.3. Dächer

4.3.1. Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30-45° oder Pulldächern mit einer Dachneigung von max. 10-15° zulässig.

4.3.2. Ausnahmen bilden Punkthäuser, welche mit Zeltdächern, auch auf Laternengeschossen, mit einer Neigung von 10°-15° festgesetzt sind.

4.3.3. Dachflächen von zusammenhängenden Hausgruppen sind struktur-, profil- und farbgleich auszuführen.

4.3.4. Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.4 Dachaufbauten

4.4.1 Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachraum Dachgauben sowie Dachflächenfenster unter folgenden Maßgaben zugelassen: Gesamtlänge der Öffnungen beträgt max. 1/3 der Dachlänge über Hauptbaukörper.

4.4.2 Pro Dachseite ist nur eine Belichtungsart, entweder in Form von Dachgauben oder Dachflächenfenster, zulässig.

4.4.3 Dachgauben sind als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Firste bzw. obersten Überschneidungen mit der Dachhaut müssen mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen

4.4.4 Es ist nur eine Antenne bzw. eine Satellitenanlage auf dem Dach jeder Hausgruppe zulässig.

4.4.5 Solaranlagen müssen in Form und Farbe im Einklang mit der Dachgestaltung stehen und dürfen nicht störend in das Orts- und Straßenbild hinein wirken.

4.5 Deckungsmaterial

- 4.5.1 Als Deckungsmaterial sind rote bis braunrote Ziegel oder nicht glänzende Bleche in der jeweiligen Patinierung des Metalls zulässig.
- 4.5.1 Die Dächer aller Gauben sind mit dem gleichen Deckungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken, die Seitenwände aller Gauben sind in Blech oder verputzt auszubilden. Ihr seitlicher Dachüberstand ist so gering als möglich zu halten, fassadenseitig ist kein Dachüberstand zulässig.

4.6 Anbauten

Verglaste, vom Hauptgebäude thermisch getrennte, unbeheizte Wintergärten sowie offene und überdachte Pergolen (Glasdachkonstruktionen) sind grundsätzlich zulässig. Die Tiefe der Wintergärten und Pergolen ist auf max. 3,00 m, ihre Grundfläche auf max. 20 m² beschränkt. Wintergärten sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasung und Ornamentgläser sind unzulässig. Die Wände auf den Nachbargrenzen sind als verputzte Wandscheiben mit einem Überstand von 0,2 m und einem seitlichen Vorsprung von 0,15 m mit Blechabdeckung auszuführen.

4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf den Erdgeschossbereich von Gebäuden beschränkt; sie dürfen nicht über Eck gehen bzw. über das Gebäude auskragen. Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbst leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Werbeanlagen sind höhenmäßig auf den Bereich zwischen mindestens 2,10 m und höchstens 3,25 m Höhe, gemessen ab Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, sowie auf eine maximale Breite von 3,0 m eingeschränkt. Bei Vordächern muss die Reklameschrift in deren Gestaltung einbezogen werden. Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen (laufende Schriften und Werbefahnen).

4.8 Nebenanlagen

- 4.8.1 Freistehende Garagen und andere Nebengebäude sind in der Struktur und Farbgebung der Außenwände, sowie dem Material der Dachdeckung an die Hauptgebäude anzupassen.
- 4.8.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Haupt- oder Nebengebäude bzw. Garagen zu integrieren, sofern im Plan nicht eine gesonderte Fläche festgesetzt ist. Gerätehäuschen sind von unbebauten Grundstücksgrenzen min. 0,6 m abzurücken und mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe abzupflanzen.
- 4.8.3 Die auf Flur Nr. 116 gekennzeichnete Fläche für Müll und Fahrräder (M+F) wird als einheitliche Anlage festgesetzt. Sie ist über die gesamte Länge mit einem Flachdach bis DN 5° und einer Traufhöhe von mind. 2,10 m zu überdachen, welches Sonnen- als auch Regenschutz bietet. Im Bereich der Zuwegungen und der TG Zufahrt kann die Überdachung unterbrochen werden. Die Unterbringung von Abfallgefäßen und Fahrrädern außerhalb der Baugrenzen der Hauptgebäude sind ausschließlich in dieser Fläche zulässig und einheitlich zu gestalten.
- 4.8.4 Unterkellerungen außerhalb oberirdischer Gebäude sind mit Ausnahme von Tiefgaragen unzulässig.

5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

5.1 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist nur zulässig innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der mit Planzeichen (B1) 6.1 bis 6.4 bezeichneten Anlagen.

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.

5.2 Stellplätze außerhalb von privaten Grundstücken

Die Flächen St a-b und St c sind als oberirdische, private Stellplätze festgesetzt. Die Flächen St a und b sind der Flur Nr. 116, die Fläche St c ist der Flur Nr. 116/5 zugeordnet.

5.3 Tiefgaragen

5.3.1.1 GTG 1 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum A und B“.

5.3.1.2.1 GTG 2.1 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum C und D“.

5.3.1.2.1 GTG 2.2 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum E bis G“.

5.3.1.3 GTG 3 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum J“.

5.3.1.4 GST 1 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Stellplätze, Zuordnung zu „Bauraum A und B“.

5.3.2 Rampen von Tiefgarageneinfahrten sind vollständig einzuhausen.

5.3.3 Wände und Decken von Rampen zu Tiefgaragen sind ab einer Höhe von 1.50 m Schall absorbierend auszuführen. (Schallabsorptionsgrad mind. 0,6 bei 500 Hz).

5.3.4 Tiefgaragenausfahrten sind so anzuordnen, dass Lichtbeeinträchtigungen bei der gegenüberliegenden Bebauung ausgeschlossen werden.

5.4 M+F Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Müll- und Fahrradabstellanlagen, Zuordnung zu „Bauraum C bis G“.

5.5 Ki.SPI Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Spielplatz für bis zu 12-Jährige, Zuordnung zu „Bauraum C bis G“.

6. Grünordnung

6.1 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke einschließlich der Decken der Tiefgaragen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze und deren Zufahrten vorgesehen sind. Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Für nicht bebaute Flächen

innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung aus Sicht der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.2 Pflanzungen sind entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.

6.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Bäume und Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes folgende Arten festgesetzt:

6.3.1 Bäume:

Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Elsbeere, Esche, Feldahorn, Spitzahorn, Ulme, Vogelkirsche, Eberesche, Kastanie

6.3.2 Sträucher:

Hartriegel, Weißdorn, Felsenbirne, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Schneeball, Liguster, Pfaffenhütchen, Feldrose, Berberitze, Waldrebe, Holunder sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher.

6.3.3 Pflanzgrößen:

Bäume:

1. Wuchsordnung, 2,50 m bis 3,00 m groß, Stammumfang 20-25 cm
2. Wuchsordnung, 2,00 m bis 2,50 m groß, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher: 60-100 cm groß, 2 Mal verpflanzt

Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten großen Bäume sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu verwenden.

6.4 Die Decken von Tiefgaragen, die nicht unter notwendigen Erschließungsflächen und außerhalb der Gebäude liegen, sind um mindestens 0,6 m abzusenken und zur Bepflanzung ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei der Bepflanzung von Bäumen ist die Decke pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um 1,2 m (bezogen auf OK Gelände) abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu bedecken. Alternativ ist eine entsprechende Aussparung innerhalb der Tiefgarage möglich.

6.5 Oberirdische Standflächen und ihre Zufahrten für Kfz und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Hierfür erlaubte Beläge sind:

- 6.5.1 Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
- 6.5.2 Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge im Sand- bzw. Splittbettung
- 6.5.3 Rasengittersteine, Rasenziegel
- 6.5.4 Drainpflaster
- 6.5.5 Schotterrasen

Das auf privaten Wohnwegen und Zuwegungen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit über die Gefälleausbildung in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

6.6 Für die Errichtung von Kinderspielplätzen gilt Art 7 Abs.2 der BayBO. Für die fünf auf dem Grundstück Fl. Nr. 116 festgesetzten Hauptbauräume wird je Bauraum ein wohnungsnaher Kleinkinderspielbereich (Altersgruppe bis 6 Jahre) mit einer Mindestgröße von jeweils 60m² festgesetzt.

Für den übergeordneten Kinderspielplatz (Altersgruppe bis 12 Jahre) auf Fl.Nr. 116 wird eine Grundfläche von 300m² festgesetzt.

7 Einfriedungen

7.1 Es gilt die gemeindliche Satzung in der jeweils geltenden Fassung.

C2 Hinweise durch Text

1. Hinweise zu Geländeänderungen

Geländeänderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach dem Bayerischen Abtragungsgesetz (BayAbgrG) v. 27.12.1999 (GVBl. S. 535) zu behandeln.

2. Schallschutztechnische Hinweise

2.1 Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist i.d.R. ein Nachweis hinsichtlich Nachbarschaftsverträglichkeit auf der Grundlage einschlägiger Vorschriften und Regelwerke des Immissionsschutzrechts (z.B. TA Lärm) vorzulegen. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn es sich um eine offensichtlich geräuscharme Nutzung (z.B. nur Büronutzung tagsüber) handelt.

2.2 Der gesamte Siedlungsbereich von Kirchheim und somit auch das Planungsgebiet sind stark geräuschbelastet. In der Nachtzeit sind Geräuschpegel über 45 dB(A) möglich. Es wird deshalb empfohlen bei Schlafräumen fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu planen, die auch in der Nachtzeit ein Geschlossen halten der Fenster unter Aufrechterhaltung der erforderlichen Raumbelüftung ermöglichen.

2.3 Für im Rahmen von Bauanträgen beantragte Lärmschutzmaßnahmen im Einflussbereich der Bundesautobahn bestehen keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

2.4 Vom Stellplatzbereich des Gemeindezentrums können Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums von 60dB(A) in der Nachtzeit auftreten. Dies kann hingenommen werden, solange Spitzenpegel, die von den Stellplätzen ausgehen, Werte von 65 dB(A) nicht überschreiten.

3. Hinweise zu archäologischen Vorkommen

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmales 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 Denkmalschutz 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 Bodeneingriff einzuholen.

Zur Vermeidung von unbeobachteter Denkmalzerstörung 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.

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 Nachbearbeitungen der Ausgrabungen 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.

4. Versorgungstechnische Hinweise:

Versorgungsleitungen von gKu VE München-Ost sowie Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger, örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM Infrastruktur Region GMBH, München, Tel.: 089/2361-3178 oder -3171 begonnen werden.

5 Wasserwirtschaftliche Hinweise:

5a. Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende wasserwirtschaftlichen Grundsätze zu beachten:

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloße Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

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 erstellt werden. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

- 5b. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

- 5c. Der höchste Grundwasserstand befindet sich ca. 2,5 m unter der natürlichem Gelände. Die Aussage kann aufgrund der großräumigen räumigen rechnerischen Interpolation nur als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse herangezogen werden. Kleinräumige deutliche Abweichungen sind möglich.

- 5d. Eventuelle Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen sei auf das Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Abwässer aus Tiefgaragen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, ihre Versickerung ist unzulässig.

6. Hinweis für Nebenanlagen zur Müllentsorgung:

Entsorgungsstandplätze sind so zu bemessen und einzurichten, dass pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus mindestens 2 Einzelsammelbehälter (Restmüll, Biomüll) sowie ausreichend Fläche für Behälter zur Sammlung von Altpapier und gebrauchten Verkaufsverpackungen untergebracht werden können. Für Mehrfamilienhäuser ist ausreichend Standfläche für Großraumtonnen (alternativ Einzeltonnen) sowie ausreichend Fläche für Behälter zur Sammlung von Altpapier und gebrauchten Verkaufsverpackungen einzuplanen. Müllhäuser bzw. -standorte sind einzugrünen.

7. Hinweis zur Reinhaltung der Luft:

Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft sollen für die Hauptbeheizung Heizsysteme mit hohen Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden. Der Einbau von Kombi-Heizungen wird angeregt. Der Anschluss an die gemeindliche Versorgung durch Geothermie ist möglich.

8. Hinweis zur Freiflächengestaltung:

Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Die Auflagen der Grünordnung sind zu erfüllen. Dabei sind Versiegelungen grundsätzlich zu kennzeichnen. Nicht unbedingt erforderliche Versiegelungen sind zurückzunehmen.

9. Hinweis privates Kinderspiel:

Nach der Realisierung von 80% des zulässigen Baurechts der Flur Nr. 116 ist gemäß der planerischen Festsetzung ein gemeinschaftlich von allen Wohnparteien der Flur Nr. 116 nutzbarer, übergeordneter Kinderspielplatz (Altersgruppe bis 12 Jahre) mit einer Mindestgröße von 300m² zu errichten und zu unterhalten.

Der Nachweis über die Lage der wohnungsnahen Kleinkinderspielbereichen (Altersgruppe bis 6 Jahre) ist jeweils mit dem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Vollzugs zu erbringen. (Antrag auf Baugenehmigung bzw. im Genehmigungsverfahren).

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

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

Gemeinde Kirchheim b. München

Planfertiger Fassung vom 09.01.2012

Kirchheim b. München, den 16.01.2012

Wörthsee, den 16.01.2012

.....
H. Hilger, Erster Bürgermeister

.....
Lutz-Neugebauer · Baumann