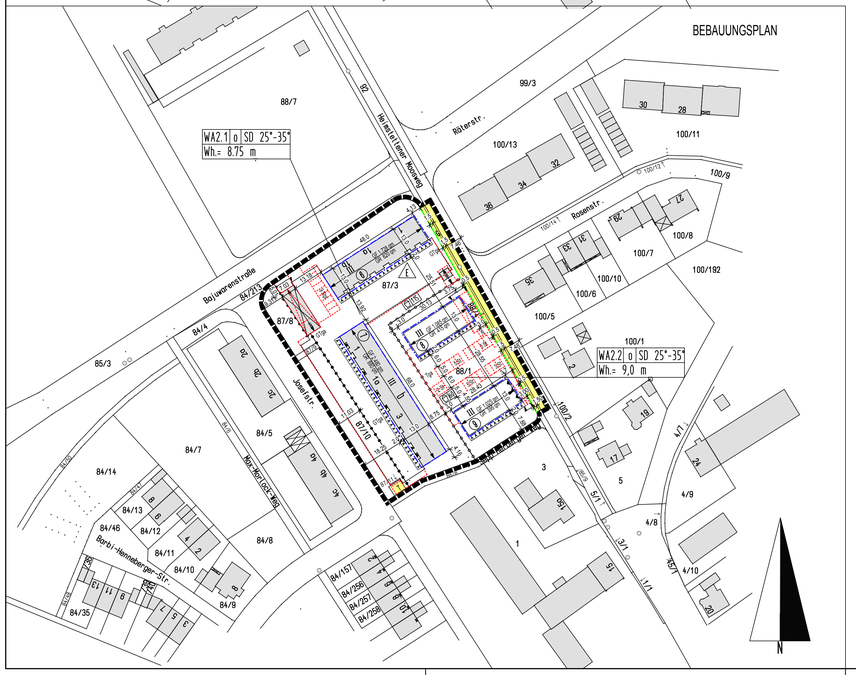

Festsetzungen durch Planzeichen
neu eingeführte Planzeichen sind kursiv geschrieben

		Grenze des räuml. Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung
1.		Art der baulichen Nutzung
1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Nutzungsbeschränkungen siehe B.2.1 des Bebauungsplans Nr. 87/H
1.4		Gebäudeseiten mit Immissionsauflagen
2.		Maß der baulichen Nutzung
2.1	GF 1025 qm	max. zulässige Geschossfläche pro Bauraum, z.B.: 1025 m²
2.2.1	GR 395 qm	höchstzulässige Grundfläche pro Bauraum, z.B. 395 m 2
2.3	III	höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B.: III
2.5	WH= 9,0 m	höchstzulässige Wandhöhe über der fertigen Gehsteigoberkante, z.B. 9,0 m
2.6		Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
2.7		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3.0		Bauweise, Baugrenzen
3.2	b	besondere Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.3		Baugrenze
3.4	E	nur Einzelhäuser zulässig
3.7		*Anbauzone (siehe § 1 der 4. Änderungsatzung)*
4.		Dachgestaltung
4.1	SD 25°-35°	Satteldach mit einer Minimal-Maximal-Dachneigung von z.B. 25° - 35°
4.4		vorgeschriebene Firstrichtung
5.		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2		öffentliche Verkehrsfläche
5.2.1	G	Gehweg
6.		Sonstige Festsetzungen
6.2	TGa	Fläche für Tiefgarage
6.2.1	GTGa	Fläche für Gemeinschaftstiefgarage, zugeordn. Bauraum 6 u. 7
6.3.1	9 St	Fläche für oberirdische Stellplätze mit Ang. d. Anzahl, z.B.: 9
6.4.2		Tiefgaragenrampe
6.4.3		*Bereich in dem Tiefgaragenein- und -ausfahrten zulässig sind*
6.6.1	100	Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.7		Fläche für Nebenanlagen wie Müllhaus, Fahrradständer usw.
6.9		Fläche für Trafostation
7.0		Grünordnung
7.1.2.		öffentliche Grünfläche: Parkanlage Entwicklungsziel: artenreiche Wiese
7.2.1		private Grünflächen, Einfriedung zulässig
7.2.2		private Grünflächen mit Einfriedungsverbot
7.4.2		Pflanzung
7.4.2. 1		zu pflanzende Bäume mit Festsetzung von Lage und Baumart
7.4.2.3		zu pflanzende Bäume - als kleinkronige Bäume ohne Festsetzung einer Baumart (in der Lage geringfügig veränderbar)
7.5	60	privater Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder von 3-6 Jahren mit Angabe der Bruttospielfläche, z.B.: 60 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.

Hinweise durch Planzeichen

1.		bestehende Gebäude
2.		bestehende Grundstücksgrenze
3.	87/3	Flur Nummer, z.B. 87/3
4.		Vorschlag Gebäudeform
5.		Vorschlag Wegführung in privaten Grünflächen mit Einfriedungsverbot
6.1	8	Bauraumindex, z.B.: 8
6.2	WA 2	Index Bauquartier, z.B.: WA 2
8.		Vorschlag Wegführung im öffentlichen Grün

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), 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, 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) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 582)

erlässt die Gemeinde Kirchheim bei München, Landkreis München,

für den Bereich zwischen der Josefstraße und dem Heimstettener Moosweg, umfassend die Fl.Nr. 87/3, 87/8, 87/9, 87/10, 87/11, 88/1/, sowie Teilflächen der Fl. Nr. 88/4 und 92, jeweils Gemarkung Heimstetten,

als

4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST"

folgende

Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" ersetzt im ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" in der Fassung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes 87/H; im übrigen ergänzt sie die unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" in der Fassung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes 87/H.

§ 1

I Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeeingangsüberdachungen mit max. 1,5 m Tiefe und max. 4,0 m Breite überschritten werden.

II Die Baugrenzen dürfen im Bereich der durch das neue Planzeichen A.3.7 gekennzeichneten Flächen durch Vorbauten (z.B. Balkone, Erker, Loggien) überschritten werden, soweit

(1) diese Überschreitung nicht mehr als 2,0 m Tiefe aufweist,
(2) die Gesamtbreite aller Vorbauten nicht mehr als 1/3 der dahinter liegenden Außenwand beträgt und
(3) die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur GR und GF dies zulassen.

III Die Tiefgaragenauf-/abfahrt kann im Falle der Errichtung einer Großgarage gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, § 1 VII 1 Nr. 3, in eine Abfahrt und eine Ausfahrt aufgespalten werden;
- die Ab-/Auffahrt kann einheitlich aus nördlicher Richtung in den Tiefgaragenbauraum erfolgen oder aufgespalten werden in eine Abfahrt nördlich und eine Auffahrt südlich;
- die Tiefgaragenrampe/n ist/sind nur innerhalb des Tiefgaragenbauraums zulässig und dürfen freistehen oder (teil-)überbaut werden.

§ 2

Dächer dürfen auf der Hauszugangsseite durch Treppenhausträume unterbrochen werden, soweit deren Einzelbreite nicht größer als 4,0 m ist und deren Höhe mindestens 1,5 m unterhalb des Gebäudefirstes bleibt.

§ 3

Die Festsetzung Ziffer B 4.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" erhält folgenden Satz 2 angefügt:

„Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung."

Hinweise durch Text:

1. Bodendenkmalschutz

Der Umgriff der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Bereich eines Bodendenkmals (D-1-7836-0348). Nach Auffassung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist im Planungsumgriff mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

A. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des LfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des LfD.
C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

2. Trafostation
Im Bereich des Bebauungsplanes betreibt die E.ON Bayern AG seit August 2003 die Trafostation TH 1239 "Josefstr." Die Trafostation ist während der gesamten Bauzeit ständig ungehindert zugänglich zu halten und zu schützen.

3.1 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist grundsätzlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Dies gilt insbesondere auf Grund des hier höheren Verschmutzungsgrades für Verkehrsflächen. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (z.B. Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.
Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA hingewiesen.
Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

3.2 Grundwasser
Bauten die ins Grundwasser hineinreichen, sind bis auf das Niveau von HGW + 0,30 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des Grundwassers ist von einem Sachverständigen zu ermitteln.

3.3 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Anfallendes Schlepp- bzw. Schmelzwasser ist zu verdunsten bzw. über den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

4. Die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Der **Beschluss zur Einleitung** des 4. Änderungsverfahrens des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" wurde vom Gemeinderat am 18.01.2010 gefasst und am 21.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Für den am 19.07.2010 durch den Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss gebilligten Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 02.08.2010 bis 17.09.2010 die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung i.d.F. vom 16.05.2011 wurde sodann in der Zeit vom 29.07.2011 bis 14.09.2011 **öffentlich ausgelegt** (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Der **Satzungsbeschluss** zur 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" in der Fassung vom 06.02.2012 wurde vom Gemeinderat am 06.02.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Kirchheim b. München, den 2012

.....
Siegel H. Hilger, Erster Bürgermeister

4. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST", wird hiermit **ausgefertigt**.

Kirchheim b. München, den.....2012

.....
Siegel H. Hilger, Erster Bürgermeister

5. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" erfolgte am .....2012.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44und § 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H „HEIMSTETTEN WEST" in der Fassung vom 06.02.2012 **in Kraft** (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München, den.....2012

.....
Siegel

GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS und GRÜNORDNUNGSPLANS NR. 87/H „HEIMSTETTEN WEST"

für den Bereich zwischen der Josefstraße und dem Heimstettener Moosweg

Architekten/Stadtplaner: dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 06.02.2012