Gemeinde **Kirchheim b. München**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 90 - 1/K**
1. Änderung

für das Gebiet „Hausen Süd nördlich der Münchner Straße und östlich des Hausner Grenzwegs"

umfassend die Flurnummern 1056 und 1056/11

sowie Teilflächen aus der Flurnummer 1056/ 9

Planfassung vom 19.03.2013
26.04.2013
08.07.2013
24.09.2013

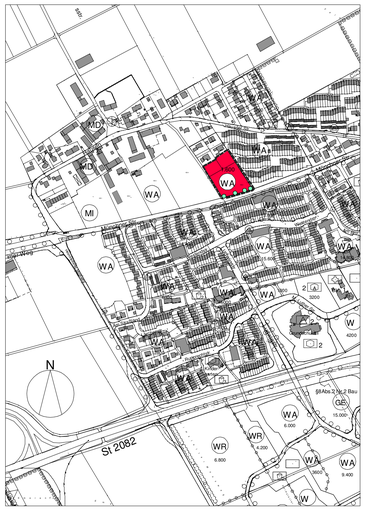
Planfertiger Architekten und Stadtplaner SRL
Lutz-Neugebauer, Baumann
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Festsetzungen durchText und Planzeichnung

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:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim b. München M. 1:5000



Maßstab 1:500

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung desBebauungsplanes 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

3.1.1.1 200 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 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 10 vom Hundert begrenzt
- 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 75 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 und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen), die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird auf maximal 40 m² begrenzt.

3.1.2.1 290 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 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 25 vom Hundert begrenzt
- 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

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen und Freisitzen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 54,7 m² begrenzt.

3.1.3.1 280 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit WA 3 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 2,5 vom Hundert begrenzt
- 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 84 vom Hundert begrenzt

3.1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen), die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird auf maximal 16 m² begrenzt.

3.1.4 1750 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit TG, NA/ TG und TG Abfahrt bezeichneten Anlagen (Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.5 38 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit M bezeichneten Anlage (Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2 Zahl der Vollgeschosse

3.2.1 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1 WA 2.2 und WA 2.3 wird auf zwei (II) begrenzt.

3.2.2 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im WA 3 wird auf drei (III) begrenzt mit der Einschränkung, dass das dritte Vollgeschoss nur als im Südwesten um mindestens 4,0 Meter von der Baugrenze zurückversetztes Staffelgeschoss zulässig ist.

3.3 Höhenlage

OKF 511,50 Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude als Maß über NN, z.B. 511,50

3.4 Wandhöhen

3.4.1 Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfluchtmit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.4.2 Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen wird die höchstzulässige Wandhöhe auf 5,98 Meter begrenzt.

3.4.3 Bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen wird die höchstzulässige Wandhöhe auf 9,70 Meter begrenzt. Im Bereich des Rücksprungs gem. Festsetzung A 3.2.2 wird die Wandhöhe auf 7,4 Meter begrenzt

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 Satz 3 BayBO gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen im WA 1.2, WA 2.1, WA 3, WA 2.2 und WA 2.3. Im Übrigen wird die Geltung der Abstandsflächenvorschriften angeordnet

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,Balkonen und Loggien sind als Stabgeländer oder Gitterstrukturen in Stahl bzw. Holz auszubilden. Zulässig sind auch geschlossene Brüstungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 Meter über Oberkante Belag Terrasse, Balkon bzw. Loggia.

Fassadenflächen und Geländerausbildungen von Terrassen, Loggien und Balkonen sind bei aneinandergebauten Gebäuden einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen.

5.2 Wintergärten, Erker, Balkone und Loggien.

5.3 Dachausbildung

5.3.1 Dachform im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 23° (höchstzulässig). Der First der Gebäude ist in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Bauteile gem. Festsetzung A 5.2 sind unter das Hauptdach einzubinden. Bei eingeschossigen Hauptbaukörpern ist auch ein Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zu begrünen, soweit es nicht als Dachterrasse dient.

5.3.2 Dachform im WA 3

Zulässig ist für das Hauptgebäude ein Zelt- oder Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 11° (höchstzulässig). Bei einer Ausbildung als Pultdach ist der First entlang der südwestlichen Gebäudeflucht anzuordnen. Zulässig ist auch ein Flachdach, das Flachdach ist zu begrünen.

5.3.3 Dachbelichtung.

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

Zulässig ist bei Hauptgebäuden gem. Festsetzung A 5.3.1 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 mattierte Blecheindeckungen und nicht glasierte Dachstein- oder Ziegeldeckungen in den Farbtönen naturrot oder grau-/ anthrazit zulässig. Untergeordnete Vordächer und dergleichen sind mit nicht glänzendem Blechdach oder Glasdach auszubilden.

5.3.5 An der gemeinsamen Grenze errichtete Gebäude sind profilgleich auszubilden. Dachfläche, Dachneigung, Dachdeckung und Dachüberstand sind einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen sowie mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden

Dies gilt entsprechend für die Bauteile gem. Festsetzung A 5.2

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. Rankhilfen und 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. Bis zu einer Höhe von 3,0 Meter ist eine offene Holz- bzw. Stahlkonstruktion zum Beranken durch Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.8 (Pflanzliste) oder Spalierobst zulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen.

6.1.1 TG Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3

6.1.2 NA/ TG Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Notausgang Tiefgarage, Zuordnung zu den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.

6.1.3 TG/ Abfahrt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgaragenabfahrtsbauwerk, Zuordnung zu den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.

6.1.4 Rampen von Tiefgaragen sind einzuhausen.

6.1.5 Wände und Decken von Rampen zu Tiefgaragen sind ab einer Höhe von 1,50 Meter Schall absorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad mind. 0,6 bei 500 Hz).

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

6.2 StpL Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze. Diese sind ohne Einhausung und Bedachung auszubilden.

6.3 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. Dies gilt sinngemäß für Fahrradabstellplätze.

6.4 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 6.1.1 und A 6.2 bezeichneten Anlagen; dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze.

6.5 Die Flächen für Stellplätze sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

6.6 M Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Müllraum, Zuordnung zu den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.

6.7 0,6 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder, Zuordnung zu den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.

6.8 GaH Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Zweckbestimmung Gartenhaus.

6.9 Die Errichtung von Gartenhäusern ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 6.8 bezeichneten Anlagen.

6.10.1 Die zulässige Wandhöhe der in Festsetzung A 6.1.2, A 6.1.3 und A 6.6 bezeichneten Gemeinschaftsanlagen wird auf 3,5 Meter begrenzt.

6.10.2 Die zulässige Wandhöhe der in Festsetzung A 6.8 bezeichneten Nebenanlagen wird auf 3,0 Meter begrenzt.

6.10.3 Die Wandhöhen der Neben- und Gemeinschaftsanlagen gem. Festsetzung A 6.1.2, A 6.1.3, A 6.6 und A 6.8 sind zu bemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der außenseitig aufgehenden Wand mit dem oberen Abschluss der Wand.

6.10.4 Die Ausbildung der Bedachungen der Neben- und Gemeinschaftsanlagen gem. Festsetzung A 6.1.2, A 6.1.3, A 6.6 und A 6.8 ist zulässig mit flach - Dachneigung 15° höchstzulässig – geneigtem Pult- oder Satteldach. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer. Als Eindeckung für geneigte Dächer sind mattiertes Blech und nicht glasierte Dachstein- oder Ziegeldeckungen in den Farbtönen naturrot oder grau-/ anthrazit zulässig.

7. Verkehrsflächen

7.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2 Verkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung

7.3 VB Verkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

7.4 F + R Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

7.5 P Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkfläche.

7.6 ———— Straßenbegrenzungslinie

7.7 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 je 150 Quadratmeter unbefestigter Fläche zu pflanzen. Die Gehölze sind bis spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung zu pflanzen.

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

8.3 Zugänge und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Pflasterungen sind mit breiter Splitt- oder Rasenfuge auszuführen.

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.

Für den Kinderspielplatz für 0-6 Jährige (Kleinkinder) gem. Festsetzung A 6.7 ist eine Mindestgröße von 148 m² vorzusehen. Der Ausbau ist gem. DIN 18034 durchzuführen.

8.5 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.

8.6.1 zu pflanzende großkronige Einzelbäume

8.6.2 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.

8.7 Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen gem. Festsetzung A 8.6, der Spielflächen gem. Festsetzung 8.4 und der privaten Hausgärten sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste großkronige Bäume:

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

und weitere heimische Bäume

Hochstamm: Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste mittelgroßkronige Bäume:

- Ahorn (Kompaktformen)
- Eberesche
- Hainbuche
- Feldahorn
- Vogelkirsche
- Obstbäume

und weitere heimische Bäume

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

Pflanzliste Sträucher:

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

und weitere heimische Sträucher

Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter zweimal verpflanzt.

Pflanzliste Kletterpflanzen:

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

8.8 Die zu öffentlichen Bereichen ausgerichteten Wände von Neben- und Gemeinschaftsanlagen sind mit Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.8 (Pflanzliste) oder Spalierobst zu begrünen.

9. Schallschutz

9.1. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Lärmschutzanlage, Zuordnung zu den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.

Für die Lärmschutzanlage wird eine Scheitelhöhe von wenigstens 3 Meter, höchstens aber 4 Meter festgesetzt. Als Bezugshöhe für die Lärmschutzanlage wird die Fahrbahnmitte der Münchner Straße festgesetzt.

Flächen oberhalb von 3,0 Meter müssen aus transparenten Materialien hergestellt werden.

Die Lärmschutzanlage ist (mit Ausnahme von geneigten Flächen oder Wandabschnitten, die Teile von Nebengebäuden oder in eine Abböschung integriert sind) bis zu einer Höhe von 3 Metern beidseitig hochschallabsorbierend mindestens entsprechend Absorptionsgruppe A3 nach ZTV-LsW 06 auszubilden.

9.2 Die Bebauung im Gebiet ist erst zulässig, wenn die Errichtung der Lärmschutzanlage gem. Festsetzung A 9.1 erfolgt ist.

9.3 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, in denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen sind dabei zu beachten

bei Wohnnutzung erf. R'w.res ≥ 40 dB

bei Büroräumen und Ähnlichem erf. R'w.res ≥ 35 dB

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

8,0 Maßzahl in Metern, z. B. 8,0 Meter

12. 514,88 / 513,88 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. E Eigentümerweg

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 (CO_2-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. Fenster sollten mindestens ein Schalldämm-Maß von Rw ≥ 35 dB (Schallschutzklasse 3) erreichen.

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 Verduntung (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 „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" 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.

8. Belange des Denkmalschutzes

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

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 beauftrgte 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 Baublaufes 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 begrünten 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

.....

(Architekten und Stadtplaner SRL Lutz-Neugebauer, Baumann)

Gemeinde: Kirchheim b. München, den 25.09.2013

.....

(H. Hilger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K wurde vom Gemeinderat am 11.03.2013 gefasst, welcher am 21.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Kirchheim b. München, 25.09.2013

.....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister

2. In der Zeit vom 28.03.2013 bis 12.04.2013 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 08.07.2013 wurde in der Zeit vom 19.07.2013 bis 02.09.2013 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.

Kirchheim b. München, 25.09.2013

.....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K in der Fassung vom 24.09.2013 wurde vom Gemeinderat am 24.09.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Kirchheim b. München, 25.09.2013

.....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München, 25.09.2013

.....

(Siegel) H. Hilger, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K erfolgte am_____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - 1/K in der Fassung vom_____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München,

.....

(Siegel) W. Rohwer, Sachgebietsleiter Bauverwaltung